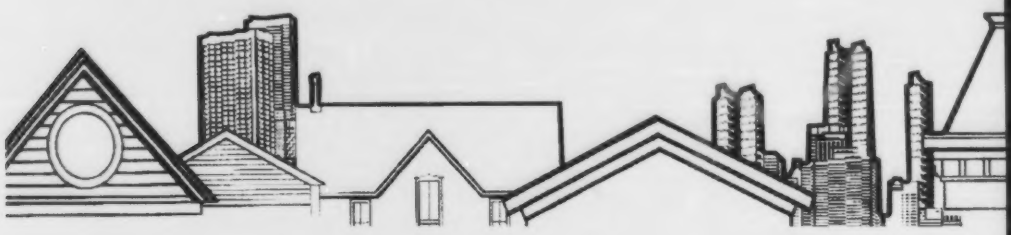
ACT CASE STUDY

MANUFACTURED HOUSING:
UPDATING AND REWRITING LOCAL REGULATIONS

REGIONAL DISTRICT OF NORTH OKANAGAN
THE REGIONAL DISTRICT OF NORTH OKANAGAN

ACT - Affordability and Choice Today



FCM

Canadian Home Builders' Association

CHRA ACHRU

CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS
Canada

62239

Canadian Home Builders' Association
150 Laurier Avenue West
Suite 500, Ottawa
K1P 5J4
Tel: (613) 230-3060

<www.chba.ca>

Canadian Housing and Renewal Association
130 Slater Street
Suite 408, Ottawa
K1P 6E2
Tel: (613) 594-3007

<www. chra-achru.ca>

Federation of Canadian Municipalities
24 Clarence Street
Ottawa
K1N 5P3
Tel: (613) 241-5221

<www. fcm.ca>

Canada Mortgage and Housing Corporation
700 Montreal Road
Ottawa
K1A 0P7
Tel: (613) 748-2367

<www.cmhc-schl.gc.ca>

AFFORDABILITY AND CHOICE TODAY (A•C•T) REGULATORY REFORM PROJECT

Manufactured Housing: Updating and Rewriting Local Regulations

Regional District of North Okanagan
The Regional District of North Okanagan

Prepared for
Federation of Canadian Municipalities
Canadian Home Builders' Association
Canadian Housing and Renewal Association
Canada Mortgage and Housing Corporation

July 2000

Case study written by: **Word-Works Communications Services, Kanata, Ontario**

This case study was funded by Canada Mortgage and Housing Corporation but the views expressed are the personal views of the authors and the Corporation accepts no responsibility for them.

Additional copies of this report and case studies produced to date can be obtained free of charge from the Canadian Housing Information Centre, 700 Montreal Road, Ottawa, Ontario, K1A 0P7.
Tel: (613) 748-2367; Fax: (613) 748- 2143; E-mail: chic@cmhc-schl.gc.ca

Case studies and other program information can be viewed on FCM's web site at **www.fcm.ca**

FOREWORD

The project documented in this case study received funding assistance under the Affordability and Choice Today (A•C•T) Program managed by the Federation of Canadian Municipalities, the Canadian Home Builders' Association and the Canadian Housing and Renewal Association, together with the funding agency, Canada Mortgage and Housing Corporation. The A•C•T Program is administered by the Federation of Canadian Municipalities.

A•C•T, which was launched in January 1990, was designed to foster changes to planning and building regulations and residential approval procedures in order to improve housing affordability, choice and quality. In 1998, the A•C•T Program was recognized by the United Nations Centre for Human Settlements as a "best practice" in improving the living environment.

Through A•C•T, grants are awarded to municipalities, private and non-profit builders and developers, planners and architects to undertake innovative regulatory reform initiatives in municipalities across Canada. Three types of projects are awarded grants under the A•C•T Program: Demonstration Projects, Streamlined Approval Projects, and Case Studies (of existing initiatives).

Demonstration Projects involve the construction of innovative housing that demonstrates how modifications to planning and construction regulations can improve affordability, choice and quality.

Streamlined Approval Process Projects involve the development of a method or an approach that reduces the time and effort needed to obtain approvals for housing projects.

Case Study grants are awarded for the documentation of existing regulatory reform initiatives.

Change and innovation require the participation of all the players in the housing sector. A•C•T provides a unique opportunity for groups at the local level to work together to identify housing concerns, reach a consensus on potential solutions and implement action. Consequently, a key component of A•C•T-sponsored projects is the participation and co-operation of various players in the housing sector in all phases of each project, from development to realization.

All projects awarded a grant under the A•C•T Program are documented as case studies in order to share information on the initiatives and the benefits of regulatory reform with other Canadian communities. Each case study discusses the regulatory reform initiative, its goals and the lessons learned. Where appropriate, the cost savings resulting from modifications in various planning, development and construction regulations are calculated and reported.

TABLE OF CONTENTS

PROJECT OVERVIEW ..... *i*

1.0 PROJECT DESCRIPTION *1*

1.1 Introduction *1*

1.2 Project Incentive *1*

1.3 Project Objectives *2*

1.4 Methodology *2*

2.0 RESULTS *4*

2.1 Research Results *4*

2.2 Recommendations *5*

2.3 New Bylaws *6*

3.0 COMMUNITY NEEDS AND PARTICIPATION *7*

3.1 Community Profile *7*

3.2 Manufactured Housing in RDNO *7*

3.3 Project Participants *8*

4.0 REGULATORY REFORM INITIATIVES & IMPACT ON HOUSING CHOICE AND QUALITY *9*

4.1 Impact of Affordability and Choice *9*

4.2 Impact of Reform Initiatives *9*

APPENDIX A: Adopted RDNO Manufactured Home Community Bylaw No. 1447, 1997 ..... *11*

Overview

Manufactured housing is an underused housing option in part because of negative stereotypes about trailer parks and their inhabitants and also because outdated planning policies and municipal land use regulations do not encourage it as a housing option. As a result, factory-built homes are often relegated to undesirable locations.

The purpose of this project, sponsored by B.C.'s Regional District of North Okanagan (RDNO), was to end discrimination against manufactured housing and encourage its parity with site-built homes. As a result, RDNO and one of its incorporated townships adopted regulations making it easier for this type of housing to flourish. Local elected and appointed officials, housing industry stakeholders and non-profit organizations all had input to the process that delivered these reforms.

The RDNO regulatory reforms represent a step forward in municipal acceptance for manufactured housing. As acceptance grows across the country, suppliers will have greater opportunities to promote this housing option. In the end, if regulatory reform is enacted on a significant scale, consumers will benefit from greater choice and affordability.

The central feature of this project was a detailed report that examined the origins of manufactured housing, the controversy attached to it and the regulatory environment that surrounds it. The report points out that factory-built homes are more than trailers. They may be single segment mobile homes or homes built in modules that are transported in sections to a permanent building site and assembled there. In the last 20 years, the manufactured housing industry has shifted its emphasis from mobility to modular, permanent housing that, in both style and appearance, is often indistinguishable from comparable site-built homes.

The report also stressed cost. Because assembly line homes can cost significantly less to construct than comparable site-built homes, they are often more affordable.

The report recommends ways to:

- reduce overall costs of developing land by reducing local government administration, processing and approval times;
- reduce construction and renovation costs and increase housing quality by promoting and encouraging assembly-line construction techniques and manufactured housing;
- increase the supply of low-income affordable housing;
- increase the variety and type of housing in the built environment.

The report's recommendations were translated into by-laws specifically for RDNO. They could, however, be adopted by other jurisdictions since local zoning and building by-laws are largely similar in all parts of Canada.

101-06113/

1.0 Project Description

1.1 Introduction

Manufactured housing has come a long way from its trailer origins. Today's housing factories can turn out products that, in size, style and features, are virtually indistinguishable from most other homes currently built in Canada. Manufactured housing offers consumers choice, quality and affordability.

Despite these advances and the advantages this type of housing offers consumers, Canadian building and land use regulations still discriminate against factory-built homes to such an extent that consumers are often deterred from choosing them.

This project examined the regulatory environment for manufactured housing in the Regional District of North Okanagan (RDNO) in south central British Columbia. It also proposed solutions that, if adopted Canada-wide, would put manufactured housing on an equal regulatory footing with site-built homes.

This Cape Cod style, two-storey home is manufactured by Winfield Home Systems of Kelowna, B.C.

1.2 Project Incentive

Prefabrication is a fact of life for Canada's residential construction industry in the 1990s. For decades, home builders have been using components such as wall panels, doors, windows, trusses, stairs and cabinets that roll off assembly lines. If the use of factory-built housing components is seen as a good thing, for reasons of price and quality, why not build entire houses in factories and assemble them on site?

That is exactly what the manufactured housing business does. In weather-proof environments, using economies of scale, the industry rolls out quality homes at up to one-third less cost than site-built houses, providing an attractive housing option for many first-time homeowners, single family households, seniors and those with low incomes. Despite the proven capabilities of the industry, local governments have been slow to accept and integrate manufactured homes as a viable housing form within their boundaries. By and large, local regulations in Canada still view factory-built homes as distinct from other forms of single-family housing.

In the RDNO, officials recognized the need for more affordable housing within the jurisdiction and wanted to promote and encourage alternative housing forms. They realized their out-of-date regulations governing manufactured housing were part of the problem. With funding from an

A•C•T Program grant, the municipality hired Lor Pellegrino, a McGill University Department of Urban Planning graduate student to examine the issue and recommend improvements. The result of her work is a comprehensive report, entitled *Manufactured Housing: Updating and Rewriting Local Regulations*[1].

1.3 Project Objectives

The goal of the RDNO project was to encourage manufactured housing as a form of affordable housing by updating and streamlining local government regulations related to the siting and design of manufactured housing parks.

It set out to achieve this goal by meeting the following objectives:

1. To assess the impact of innovations in the construction of manufactured housing and in contemporary planning streams of thought on the design and development of land use regulations governing manufactured housing.

2. To review past and current regulatory practices and policies surrounding manufactured housing overall and within the Regional District of North Okanagan specifically.

3. To identify the problems and/or issues surrounding the local government regulatory environment and to suggest and discuss regulatory reforms that address these problems and/or issues.

4. To create a set of optimum reforms in a by-law format that can be adopted by the Regional District of North Okanagan.

MANUFACTURED HOUSING DEFINED

For the purposes of this project, manufactured housing was defined as all types of dwellings prefabricated, wholly or in a few sections, in a factory-controlled environment then moved to the site upon which they are to be occupied.

Originally built for mobility on a chassis with wheels, manufactured housing now includes two distinct types:

- *modular homes which are built in large pieces and assembled on site, and*
- *prefabricated homes built as a single unit but not meant to be transportable.*

1.4 Methodology

The project proceeded in four distinct phases:

1. An assessment of innovations in the construction of manufactured housing and examination of how well manufactured housing fits into current urban planning trends.
2. A review and evaluation of past and current regulatory practices and policies related to manufactured housing. This process included the examination of approaches taken by other communities to the regulation of factory-built homes, interviews with local government officials, a survey of manufactured housing parks residents, and a focus group to measure public attitudes towards manufactured housing.
3. A review and evaluation of past and current regulatory practices and policies related to manufactured housing. This process included the examination of approaches

1 This report can be obtained on loan from the Canadian Housing Information Centre, 700 Montreal Road, Ottawa ON K1A 0P7, Tel: (613) 748-2367, Fax: (613) 748-4069, TTY (613) 748-2143.

taken by other communities to the regulation of factory-built homes, interviews with local government officials, a survey of manufactured housing parks residents, and a focus group to measure public attitudes towards manufactured housing.

4. Identification of specific regulatory problems and proposed reforms, centred on siting and design issues, to address these problems.
5. Implementation of the proposed reforms by their incorporation into the planning and regulatory documents of the regional government and of municipalities within the region.

2.1 Research Results

The report's research findings are highlighted below:

- By 1994, Canadian manufactured housing producers, turning more to the production of multi-section, rather than single section homes, held a 17 per cent share of the new housing market.
- The advantages of prefabrication include increased energy efficiency, reduced construction waste and less overall building site damage. Assembly-line construction permits economies of scale achieved through the bulk purchase of construction materials and the rapid application of innovative materials and construction techniques.
- Early trailer parks, usually campgrounds with sites set aside for trailers, were governed through a hodgepodge of motor vehicle, public health and fire codes loosely, if at all, enforced. Mobile home communities were often located in remote rural areas with little thought to the health, welfare or overall living environment of the residents.
- Regulations governing manufactured homes and manufactured home parks have not kept pace with innovations in the construction of manufactured homes. In British Columbia, for example, many existing regulations for manufactured homes are over 25 years old. Throughout Canada, many municipal by-laws ban manufactured homes outright.

"Many older mobile home parks still in existence continue to demonstrate characteristics from the early trailer park era. Land use ordinances, more often than not, were used as tools to prohibit rather than facilitate the acceptance of this type of housing", said the report. *"Today, many manufactured homes and manufactured home communities are governed by onerous and anachronous regulations that serve neither the community nor the resident and may be more of an impediment to development than an assurance of 'good' design."*

- In the RDNO, manufactured home parks, which are land-lease communities, were not subject to the subdivision by-law. Regulation was accomplished through the mobile home park by-law.
- With respect to manufactured home parks in the RDNO, the report identified problems that included:
  - lack of consideration for the viability of manufactured home parks as a form of permanent housing;
  - segregation and isolation from site-built neighbourhoods;
  - lack of developer/government negotiation during the application review process;
  - obsolete existing regulations;
  - limited land development designations;
  - lack of acknowledgement as an affordable housing option;

MOBILE HOME FACT

Today's so-called mobile homes have become largely immobile. They are larger, heavier, wider and are usually anchored to permanent foundations. About 98 per cent of all "mobile" homes never move once anchored. Even when sold, they stay put.

- lack of developer incentives to promote this type of housing;
- late public input;
- a rigid, inflexible, time-consuming application process.

2.2 Recommendations

The proposed regulatory reforms dealt not only with manufactured housing but in the interests of parity, with all residential developments and all forms of housing. This approach addresses issues of discrimination, obsolete regulations, inefficient processes and NIMBYism with respect to manufactured housing.

The recommendations are summarized below:

1. That manufactured housing be acknowledged and encouraged as a viable form of permanent housing throughout the RDNO.
2. That manufactured housing be permitted in all areas where single family dwellings are permitted, provided they harmonize with architectural and contextual characteristics of the neighbourhood.
3. That manufactured housing be treated equivalent to site-built housing in all respects.
4. That the regional district provide for large, comprehensive developments by allowing developer/government negotiation to occur during the application review process.
5. That standards and procedures surrounding manufactured home communities be updated considering advances in planning theories, the regulatory environment and innovations in the appearance and durability of manufactured housing.
6. That manufactured home communities be permitted throughout the regional district providing certain conditions regarding minimum lot size, topography, servicing, and overall design are met.

BRIGHTER OUTLOOK

The regulatory outlook is brightening for manufactured housing proponents. In addition to RDNO, three other B.C. communities are among those taking new approaches to this housing form.

- *The District of Salmon Arm allows a liberal interpretation of the word "dwelling" that successfully integrates manufactured housing within all residential areas. The district's flexibility has resulted in a higher than average proportion of manufactured homes within the housing stock.*
- *Deer Park Estates in Oliver, B.C., a 111-lot manufactured home subdivision, offered strata-lots that permits land ownership rather than land-lease tenure. Strata by-laws control everything from the organization of a strata council to the exterior finishing and landscaping of individual lots.*
- *Crystal Springs, a seniors community in Westbank, B.C., is a residential land-lease community that offers an affordable alternative to apartment or condominium living. It permits seniors to live on a private lot without the costs and headaches of ownership—an appealing option for homeowners who have lived in single family dwellings all their lives.*

7. That manufactured home communities be acknowledged as an affordable housing option and incentives designed and provided accordingly to encourage this option in the RDNO.
8. That public input be received sooner, at the design stage of an affordable housing proposal, rather than later, at the public hearing stage.
9. That the process and procedure to establish a manufactured home community be more open, flexible and timely.

2.3 New By-laws

The report cast these recommendations as model by-laws ready for presentation to the regional district council and other municipal councils within the region.

On Feb. 25, 1998, the RDNO approved the Manufactured Home Community By-law. A month later, on March 25, 1998, council passed zoning by-law changes to govern manufactured home communities. The District had to separate the procedures to comply with provincial regulations governing the specific content of each by-law. The manufactured home by-laws address overall layout and design requirements of manufactured housing developments while the zoning by-law deals with specifics such as permitted uses, the number of buildings per site, floor areas and so on.

The RDNO by-laws set into place:

1. new regulations for the establishment or expansion of manufactured home communities to govern their overall design and layout, and the provision of services and facilities;
2. manufactured home zoning standards and regulations governing matters such as land use, density, lot sizes, setbacks and so on.

The RDNO rejected the report's recommendations that would acknowledge manufactured homes as permanent housing or that would integrate manufactured homes into site-built enclaves.

In February 1999, the Township of Spallumcheen, a municipality within the RDNO, revised its Official Community Plan to incorporate some of the report's recommendations. The Township's community plan revision was undertaken mainly to preserve and protect existing agricultural lands. As such, housing issues were not a priority. Even so, township council supported a policy statement that encourages the equal treatment of manufactured housing and site-built homes in all respects. Siting and design recommendations were incorporated as permit guidelines.

Accounting for the limited endorsement given the report's recommendations by the two councils, Ms. Pellegrino stated:

"The most significant implementation problem was the character of the community in which the regulatory reform was proposed. Its predominately rural nature in conjunction with the small number of high density developments plus the overriding philosophy of agricultural preservation resulted in an environment that was not conducive to high-density development of any sort."

3.0 Community Needs and Participation

3.1 Community Profile

The Regional District of North Okanagan consists of unincorporated and incorporated areas with a total population of 71,607 (1996 census). Incorporated areas include the cities of Armstrong, Vernon, and Enderby, the Village of Lumby, the District Municipality of Coldstream and the Township of Spallumcheen. The unincorporated areas are grouped into electoral areas comprising the Vernon subregion, the Lumby subregion, the Cherryville subregion, and the Enderby subregion.

The district embodies predominately rural characteristics and planning precepts. For the most part, residential development is confined to areas sustained by essential public facilities and services and discouraged elsewhere. As a result, the urban form is generally compact and growth is fairly contiguous with existing developed areas.

According to Mr. Pattison, the regional district provides direct local government services for the electoral areas and provides services to the municipalities as may be requested or contracted.

> *"In the RDNO, we provide contract planning services for our member municipalities, except Vernon. Therefore, we had direct communication with the Township of Spallumcheen on the planning for manufactured homes and, in particular, we were contracted to prepare their Official Community Plan wherein new policies were included on manufactured homes,"* Mr. Pattison explained.

3.2 Manufactured Housing in RDNO

There are a total of 30 manufactured home parks in the RDNO, representing roughly one-quarter of all parks in the B.C. interior. Excluding the three parks within Indian reservations, a 1995 inventory showed that they provide 1,032 home sites of which 13 were vacant.

3.2.1 Attitudes in the RDNO

To assess general attitudes towards manufactured housing in RDNO, the project officer, Ms. Pellegrino:

- conducted phone interviews with both manufactured home park owners and/or managers and with local political representatives
- carried out a focus group session attended by various stakeholders that included a planner, a building inspector, community members, a member of a local social planning council and representatives of the manufactured housing industry.

Mobile home park managers/owners said there was a need for more manufactured home sites. The majority of these landowners said strict government regulations and zoning restrictions limited their opportunities and expansion possibilities.

Local politicians said manufactured housing was just not an issue with the people they represented. In contrast to the park managers/owners, they felt there was no real demand for it. They also stated there were no complaints about manufactured homes already present in RDNO.

The focus group participants felt the single most pressing issue was the need for a level playing

field in the regulatory environment. They stated that manufactured housing is simply a form of housing and should be treated like any other housing form. Rather than restrict it, based on where and how it is constructed, they said that architectural guidelines and neighbourhood characteristics should be utilized that would be applicable to all homes, manufactured or site-built. They did not favour any special status or incentives for manufactured housing just because it might be more affordable than conventional homes.

3.3 Project Participants

Although the project officer was the driving force for this project and did all the work, she regularly sought advice from a group that included:

- RDNO officials,
- non-profit organizations,
- provincial officials,
- industry representatives,
- staff from McGill University's School for Urban Planning.

The "team" served as a sounding board. As the project officer produced material, they reviewed it and offered comments and sometimes guidance for additional research. They also provided her with relevant data and information. The Regional District and McGill University made non-financial contributions to the advancement of the project through the provision of meeting rooms, office space and computer equipment.

4.0 Impact of the Regulatory Reform Initiative on Affordability, Choice and Quality in Housing

4.1 Impact on Affordability and Choice

Without further research, it is difficult to determine what direct impact the reform initiatives have had or will have on housing cost and choice for home buyers in RDNO. As of September 1999, no applications had been submitted within the regional district for new manufactured housing parks or to expand existing parks.

Alan Pattison, RDNO's director of development services, said site-built housing in the area is not that expensive so any cost advantages enjoyed by manufactured housing are minimal. The region's desire to preserve agricultural land also limits the potential for manufactured home communities.

> *"The policy of the regional district is to restrict urban sprawl and typically these communities (manufactured home parks) have been established in rural areas where the land is cheaper. Therefore, manufactured home communities must compete in the urban environment where they have been largely unsuccessful. We are expecting some new sites to be opened in the Township of Spallumcheen and on the edge of the Village of Lumby within the next five to 10 years,"* he said.

Canada Mortgage and Housing Corporation's July 1999 *Housing Now* market analysis publication for Kelowna and the southern interior of B.C. lists the median new house price at $215,000. In the resale market, median prices range from about $170,000 around Kelowna to about $140,000 in the Vernon area. In contrast, a manufactured home dealer based in Kelowna, Country Classic Manufactured Homes, is offering homes and lots priced from $89,000 for single width models to $145,000 for double width models. In Deer Park Estates, the adult lifestyle community in Oliver, B.C., units, including lots, start at $85,000.

Affordability with manufactured housing is best achieved with the purchase of assembly-line models. When owner customization is taken into account, as it frequently is these days, the price gap between factory-built and site-built homes quickly narrows. Other miscellaneous costs such as site rental charges, entrance fees, services, community fees and so on can also push up the cost of manufactured housing to the point they may not be as cheap as some site-built homes.

Rick Higgs, executive director of the Manufactured Housing Association of B.C., said:

> *"Referring to the cost of things in a market is always an iffy proposition, especially when consumers may not have spec sheets to compare and may wonder about the value received for the dollar. On an 'apples-to-apples' basis, I know that it is generally accurate to say that manufactured homes are more affordable.*

This modular home is manufactured by Grandeur Housing Ltd. of Winkler, Man.

"I vividly recall how pleased one B.C. home buyer was to have a two-level, 2,800 sq. ft. home including full basement on a large urban lot for $95,000 versus his next door neighbour with a similar site-built home at $135,000. The two factory-built modules were shipped more than 1,000 miles from the factory and were set up by crane. His all-in price, land purchase included, was 30 per cent less. The town was in northeastern B.C. where land costs were relatively low. Therefore, the difference in total cost for the two homes was essentially the difference in the cost of construction."

Even with a lack of recent activity in the Okanagan market, reforms make it easier for developers and mobile park operators to provide a type of housing that has proven to be an affordable option for many people. In fact, for several decades in both Canada and the United States, factory-built housing has enabled home ownership for a variety of people who could never afford to buy a home in the traditional market.

4.2 Impact of Reform Initiatives

When municipal ordinances severely curtail or ban manufactured housing, overall housing affordability in the community can suffer. When the supply is restricted, for example, park owners and managers have greater scope to impose higher charges on home owners. In a tight market, existing mobile home parks can become targets for acquisition by corporations seeking to force out existing tenants through rent hikes in order to cater to a more well-heeled clientele, such as pensioned seniors. Such corporate takeovers have already occurred in some US markets.

While the Okanagan reforms have not had any immediate impact on the supply of manufactured housing, they represent a step forward in municipal acceptance for manufactured housing. As acceptance grows across Canada, suppliers will have greater opportunities to promote this housing option. In the long term, if other communities enact reforms, consumers may well benefit from greater choice and affordability.

The RDNO project has the potential to benefit other municipalities, mainly because it generated fundamental research on the entire topic of manufactured housing and municipal regulations. It also produced a set of model by-laws other jurisdictions could adopt or adapt. In fact, RDNO has already supplied copies of its report to other interested municipalities in B.C. and Alberta and has supplied copies to groups within the housing industry.

APPENDIX A

MANUFACTURED HOME COMMUNITY BY-LAW

(As Amended)

Regional District of North Okanagan
Development Services
November 26, 1997

Regional District of North Okanagan
Development Services
9848 Aberdeen Road
Vernon, B.C.
V1B 2K9

Preface Note

This consolidated by-law is published for convenience only and because by-law amendments may occur from time-to-time, persons wishing to consult the most current by-law or the original by-law should consult with the Regional District of North Okanagan.

This consolidated by-law includes the following by-law and amendment by-laws:

none

TABLE of CONTENTS

DIVISION

ONE	Definitions
TWO	Implementation and Administration
THREE	Applications, Approvals and Permits
FOUR	General Provisions
FIVE	Development Standards
SIX	Servicing and Safety Standards

SCHEDULES

"A" Application for a Permit for a Manufactured Home Community

"B" Permit for a Manufactured Home Community

REGIONAL DISTRICT of NORTH OKANAGAN

MANUFACTURED HOME COMMUNITY BY-LAW N^{o}. 1447, 1997

A By-law to regulate the establishment, extension, design, maintenance and servicing of manufactured home communities.

WHEREAS the Municipal Act, RS Chap. 323 1996 under Section 799 provides that Regional Districts may, by by-law, establish, regulate and enforce extended services established pursuant to sections 692 to 699 of the Municipal Act;

AND WHEREAS the Municipal Act, RS Chap. 323 1996 under Section 694 provides that a Regional Board may for the health, safety and protection of persons and property, by by-law, regulate the construction and layout of manufactured home communities and specify facilities required therein; regulate the maintenance of manufactured home communities; prescribe conditions generally governing the issue and validity of permits, inspection of works, buildings and structures; and, provide for the levying and collecting of permit fees and inspection charges;

AND WHEREAS the Regional Board, by resolution N^{o}. 522/94, has requested a review and update of the *"Regional District of North Okanagan Mobile Home Park By-law N^{o}. 302, 1979"*;

NOW THEREFORE the Regional Board of the Regional District of North Okanagan in open meeting assembled enacts as follows:

DIVISION ONE - DEFINITIONS

101. In this By-law, any words importing the masculine gender shall include the feminine gender and vice versa.

102. Unless defined in this By-law, definitions of the *Regional District of North Okanagan Zoning By-law No. 725, 1986* shall apply.

Terms

103. Unless the context otherwise requires, the following definitions will apply in this By-law:

Accessory Residential Building means a separate and detached building or structure, the use or intended use of which is ancillary to or customarily associated with that of a principal residence situated on the same site including garages, workshops, sheds and similar structures.

Addition means a site-built or premanufactured structure attached to, or forming part of, a residence or other building or structure including an attached and enclosed garage, an open carport, enclosed habitable room(s) or or premanufactured tag(s), a porch, awning, sunroom, unenclosed shelter, deck and similar structures.

Agent means a person authorized by a property owner as his representative.

Approval means approval in writing.

Authority having Jurisdiction means the Regional Board or an agent thereof, and/or any other Federal or Provincial body having authority over the subject that is regulated.

BC Building Code means British Columbia Regulation 1485/92, and amendments thereto, entitled "The British Columbia Building Code 1992" and adopted pursuant to section 740 of the Municipal Act, which includes "The British Columbia Plumbing Code 1992."

Buffer Area means a visual or physical separation or barrier from adjacent, incompatible uses and may include a building-free landscaped, fenced or screened area.

Building Inspector means the Chief Building Inspector, Building Inspector, and Plan Checker for the Regional District.

CAN/CSA-A277 (dated 1990 or later) means an approved certification procedure for factories manufacturing modular, mobile and panelized homes. It provides for the certification and auditing of the plant quality program as well as in-plant inspection and certification of the individual homes.

CAN/CSA-Z240 MH Series (dated 1986 or later) means a series of seven standards that define, specify and certify the vehicular, structural, hearing/cooling and plumbing

requirements for mobile home sections as well as the installation requirements for gas-burning and oil-burning appliances within or adjacent to mobile homes.

CAN/CSA-Z240.10.1 (dated 1994 or later) means the support requirements for a manufactured home that has been designed and constructed using longitudinal floor beams and includes requirements for site preparation, skirting, foundations, anchorage, and connections of multiple-section units.

Community Sewer System means a system of works for the collection, treatment, and disposal of liquid waste which is approved by BC Environment pursuant to the *Waste Management Act* or by the Ministry of Health pursuant to the *Health Act* and which is owned, operated, and maintained by:

(a) an Improvement District under the *Water Act* or the *Municipal Act*; or

(b) a Municipality, a Regional District, or a Greater Board; or

(c) an agency of Her Majesty the Queen in Right of Canada or of the Province of British Columbia.

Community Water System means a system of works for the collection, distribution, and disposal of potable water which is approved by the Ministry of Health and is owned, operated, and maintained by:

(a) an Improvement District under the *Water Act* or the *Municipal Act*; or

(b) a Municipality, a Regional District, or a Greater Board; or

(c) an agency of Her Majesty the Queen in Right of Canada or of the Province of British Columbia.

Director of Development Services means the Director of the Development Services, the Senior Planner or the Long Range Planner of the Regional District.

Dwelling means a manufactured building used for human habitation which conforms to either the CAN/CSA-A277 standard (dated 1990 or later) or the CAN/CSA-Z240-MH Series standard (dated 1986 or later).

Dwelling, Multiple-section means a manufactured home built in two or more pieces meant to be fastened together on the site to produce one (1) contiguous detached dwelling unit intended to accommodate only one (1) family.

Dwelling, Single-section means a detached dwelling unit factory-built in one complete piece and intended to accommodate only one (1) family.

Dwelling Unit means one (1) or more rooms used for the residential accommodation of only one (1) family where such room or rooms contain or provide for the installation of sleeping facilities, sanitary facilities, and only one (1) kitchen.

Lot means a parcel of land legally surveyed as a separate and distinct parcel on a subdivision plan, bareland strata plan or certificate of title filed in the Land Title Office pursuant to the *Land Title Act.*

Manufactured Home means either a mobile home or a modular home.

Manufactured Home Community means a residential development on a lot under single ownership on which manufactured homes are located on limited term rental sites, which sites are not registered in the Land Title Office pursuant to the *Land Title Act.*

Mobile Home means a dwelling unit which is completely constructed in a factory on a steel sub-frame to which wheels may be attached for transportation to the site and which conforms to the CAN/CSA-Z240-MH Series standard (dated 1986 or later).

Modular Home is a manufactured home conforming to the CAN/CSA-A277 standard (dated 1990 or later) and the BC Building Code.

Owner means the owner of the manufactured home community or his agent, lessor, manager, or operator.

Regional Board means the governing and executive body of the Regional District.

Regional District means the Regional District of North Okanagan as incorporated pursuant to the *Municipal Act.*

Rental, limited term means the renting or leasing of land for terms less than three (3) years at one time for which payment of fees is made on a monthly basis.

Site means a piece of land that has been marked on the ground by iron pins or wooden stakes and shown on a monumented site plan but is not a legally subdivided lot registered in pursuant to the *Land Title Act.*

Tenant means any person who inhabits a dwelling unit in a manufactured home community.

DIVISION TWO—IMPLEMENTATION AND ADMINISTRATION

Short Title

201. This By-law may be cited for all purposes as the "Manufactured Home Community By-law 1447, 1997."

Force and Effect

202. Upon adoption, this By-law shall take force and affect all land within Electoral Areas "B", "C", "D", "E", and "F" of the Regional District.

203. The issuance of a permit and the review and approval of the plans made under this By-law do not constitute a representation or warranty that this By-law has been complied with.

Schedules

204. The following schedules are attached hereto and form part of this By-law:

(1) Schedule "A" Application for a Permit for a Manufactured Home Community

(2) Schedule "B" Permit for a Manufactured Home Community

Metric Dimensions

205. All units of measure contained in this By-law are metric standards. All imperial measurements in parenthesis are approximate equivalents and are provided for convenience only; they have no legal status in this By-law.

Severability

206. If any section, subsection, sentence, clause or phrase of this By-law is for any reason held to be invalid by any court of competent jurisdiction, such decision shall not affect the validity of the remaining portions of this By-law.

Prohibitions

207. No manufactured home community shall be used, occupied, established, constructed, extended, altered, demolished or operated in contravention of the provisions of this By-law, the *BC Building Code*, the *Municipal Act*, or any other applicable by-law or Provincial statute.

208. No person shall construct or layout a manufactured home community or any part of a manufactured home community without being in possession of a valid and subsisting permit for that purpose issued pursuant to the provisions of this By-law.

209. No person shall construct or layout a manufactured home community or part of a manufactured home community in a manner not authorized or in a manner prohibited by the provisions of this By-law.

210. No person shall submit false or misleading information in relation to an application for a permit for a manufactured home community.

211. No person shall modify any description, specifications or plans that were the basis for the issuance of a permit nor do any work that is in variance with the description, plans or specifications for which a Manufactured Home Community Permit has been issued unless the variation has been reviewed and approved in writing by the Director of Development Services.

212. No person shall interfere with or obstruct the entry of the Director of Development Services, Building Inspector or any other designated Regional District employee on the land or into buildings while acting in the conduct of administration and enforcement of this By-law.

Exclusions

213. A manufactured home community existing at the time of adoption of this By-law may continue to operate even though it may not be in conformity with the provisions of this By-law but any new construction, layout, or provision of facilities must be in conformity with the provisions of this By-law.

Administration

214. The Director of Development Services or such other officer appointed by the Regional Board shall administer the provisions of this By-law.

215. The Director of Development Services, Building Inspector or any other employee lawfully designated by the Regional District to act on behalf of the Regional District may enter upon any real property at any reasonable time for the purpose of inspecting, administering or enforcing any part of this By-law.

216. The Director of Development Services may, upon written notification to a permit holder, revoke a permit issued under this By-law if:

(1) the permit was issued in error;

(2) the permit was issued under incorrect information provided by the owner, agent, or a registered professional; or

(3) there is a violation of this By-law, the *BC Building Code*, the *Municipal Act* or any other Provincial statute or by-law enacted in the relevant jurisdiction.

217. Prior to revoking a permit, the Director of Development Services shall, in writing, notify the owner that an error or violation has occurred and provide the owner with a reasonable amount of time to rectify the situation.

218. Every person shall be deemed to be guilty, upon summary conviction, of an offence under this By-law who:

(1) violates any of the provisions of this By-law;

(2) causes or permits any act or things to be done in contravention or violation of any of the provisions of this By-law;

(3) neglects or omits to do anything required under this By-law;

(4) carries out, causes or permits to be carried out any development in a manner prohibited by or contrary to any of the provisions of this By-law;

(5) fails to comply with an order, direction or notice given under this By-law; or

(6) prevents or obstructs or attempts to prevent or obstruct the authorized entry of the Director of Development Services, the Building Inspector or other lawfully designated employees of the Regional District onto property.

219. Each day during which a offence is continued shall be deemed to constitute a new and separate offence; except where the Court otherwise orders.

220. Any person who contravenes the provisions of the By-law commits an offence and is liable on summary conviction to a penalty as provided for in the *Offence Act* not to exceed $2,000.00 and six months imprisonment and costs as determined by the Court.

221. The Director of Development Services shall keep records of applications, permits, plans and associated documentation in connection with the administration of this By-law. Such records shall be available for viewing by the owner and tenants of the manufactured home community.

DIVISION THREE—MANUFACTURED HOME COMMUNITY PERMIT

Application

301. Every person shall make application, obtain and hold a valid and subsisting Manufactured Home Community Permit before establishing, altering, or expanding a manufactured home community.

302. An "Application for a Permit for a Manufactured Home Community" pursuant to Schedule "A" of this By-law shall be submitted and shall include supplementary information, documents and fees as prescribed on Schedule "A" or as required by the Director of Development Services.

303. The Director of Development Services may, with reason, require that the applicant:

(1) provide topographic survey information;

(2) conduct inspections and soil tests on the lot and in the vicinity of the lot of the proposed manufactured home community;

(3) provide a professional geotechnical report on the effect of the proposed development on soil stability, normal grades, and natural growth;

(4) provide a professional geotechnical report on the effect of changing the moisture content of the soil or groundwater levels and conditions;

(5) provide a professional hydrogeologist report on the depth and extent of flooding and the likely frequency of it occurring;

(6) provide profiles of every new roadway shown on the plan and such topographical details as may indicate the engineering problems to be dealt with in opening up the roads shown upon the plan;

(7) provide a professional impact assessment by a qualified Planner or Architect indicating the effect the proposed manufactured home community will have on the surrounding natural and/or built environment including impacts on school, transportation, policing and fire protection services.

304. No application to expand an existing manufactured home community or establishing a new manufactured home community shall be accepted for processing unless it includes all documents, information and fees required by this By-law.

Fees

305. Each application submitted for a permit to expand an existing manufactured home community, to establish a new manufactured home community, or to reconsider a previously rejected application shall be accompanied by an application fee of $175.00 plus $10.00 for each proposed dwelling unit.

306. Each application for renewal of an expired Manufactured Home Community Permit shall be accompanied by an application fee of $45.00.

307. Where a manufactured home community is developed in phases, each phase shall be treated as a new and separate application for the purpose of calculating the fees payable.

308. The Director of Development Services shall not refund any portion of the fees paid for a Manufactured Home Community Permit application.

309. Separate additional fees for the construction or placement of individual buildings, structures or dwelling units may be required as provided for in the *RDNO Building By-law*.

Approval, Review, and Issuance

310. The Director of Development Services is authorized to review applications and issue Manufactured Home Community Permits in accordance with this By-law.

311. An application for a manufactured home community permit shall not be reviewed by the Director of Development Services unless it meets the submission requirements of this By-law and is accompanied by the fees prescribed in this By-law.

312. The Director of Development Services shall not issue a Manufactured Home Community Permit until:

(1) approval of the rezoning of the property has been granted by the Regional Board;

(2) completed plans and specifications have been submitted to the Director of Development Services;

(3) a sewage disposal system has been approved and issued by the authority having jurisdiction;

(4) a Highway Access Permit has been approved and issued by the authority having jurisdiction;

(5) the water supply and distribution system has been approved and issued by the authority having jurisdiction; and

(6) a garbage disposal method has been approved by the authority having jurisdiction.

313. The Director of Development Services may withhold issuance of a Manufactured Home Community Permit until there is compliance with all by-laws, statutes, regulations, covenants, permits and development agreements or any other contract or agreement governing the construction and layout of the proposed manufactured home community.

314. The Director of Development Services shall examine each complete application for a permit and shall notify the applicant, in writing, within sixty (60) days, either that the permit is issued, with or without conditions, or that it is refused.

315. If the application for a manufactured home community permit is refused, the Director of Development Services shall notify the applicant, in writing of the precise reason(s) for refusal.

316. A reproduction of the approved monumented site plan shall be attached to the permit and form a part of and be enforceable under this By-law in the same manner as the permit.

Expiration

317. A Manufactured Home Community Permit shall have expired if:

(1) construction has not commenced within twelve (12) months;

(2) construction has been substantially discontinued for a period of one year;

(3) the Director of Development Services has revoked the permit as provided in this By-law; or

(4) the Owner has requested that the Permit be cancelled.

318. Work under a revoked permit shall not be commenced or recommenced until a new permit has been issued and the fee paid according to the requirements of this By-law.

Occupancy

319. No person shall cause or allow any part of a manufactured home community to be occupied until advised in writing by the Director of Development Services and the Building Inspector.

320. The Building Inspector may withhold permission to occupy certain sites while giving permission to occupy certain other sites where there is cause to believe that the applicant is not completing certain portions of the development according to previously approved permits.

Other Permits

321. A separate Building Permit for the construction or placement of individual buildings, dwelling units, and/or structures (including any works or structures associated with the community water and community sewer systems) shall be provided for in the *RDNO Building By-law.*

322. A tenant or resident of a manufactured home community shall obtain and submit written approval from the owner of the manufactured home community and shall submit such approval concurrent with the application for a Building Permit for the placement of a dwelling, building, structure, sign, or commencing construction of additions on a site.

Appeals and Variances

323. Amendments or relaxation of setbacks or specifics regarding the placement and installation of individual dwelling units on a site may be available through the Board of Variance where the amendment falls within its jurisdiction.

324. Appeals for rejected Manufactured Home Community Permits shall be made after sixty (60) days from the notification of refusal and only if new information has been received.

DIVISION FOUR—GENERAL PROVISIONS

401. Every part of the land area to be included in a manufactured home community shall be contiguous with any or all other parts of the land.

402. Every part of a site within a manufactured home community shall be contiguous.

403. Buildings or structures adjacent to or bounding on a lake, a river, or any other watercourse shall conform to the requirements, including amendments, of the *Regional District of North Okanagan Floodplain Management Provisions By-law No. 847, 1989*, the *Regional District of North Okanagan Zoning By-law 725, 1986*, and all regulations imposed by the Ministry of Environment and any other authorities having jurisdiction.

404. No dwelling shall be located in a manufactured home community other than on an approved site.

405. Each site shall be clearly and permanently identified and marked flush to the ground with metal posts or rods at least one (1) cm in diameter and fifty (50) cm in length by a professional surveyor.

406. No more than one (1) dwelling unit shall be permitted on each approved site.

407. All buildings and structures, dwellings and additions thereto shall conform to the *BC Building Code*, the CSA A277- 92, or the CSA Z240 MH-86 standards.

408. All connections to services shall be in accordance with requirements of the *BC Building Code* and all applicable local government requirements.

409. Foundations for all buildings and structures shall conform to the *BC Building Code* or the Canadian Standards Association Z240.10.1-94 standards for *"Site Preparation, Foundations and Anchorage"*.

410. The occupancy of any building or structure, including additions, shall not take place until an Occupancy Permit has been issued by the Building Inspector pursuant to the *Regional District of North Okanagan Building By-law No. 1090, 1992*, and amendments thereto.

411. Display homes for sale within the manufactured home community shall be permitted only if installed on sites in accordance with this By-law.

412. The owner shall install and maintain all internal roadways, vehicular traffic and speed limit signs for the safety of residents and visitors pursuant to the requirements of the Regional District.

Required Services and Facilities

413. The following services and facilities shall be required within a manufactured home community:

(1) street name, directional and traffic signs;

(2) a community water system;

(3) a community sewer system;

(4) a storm water management system;

(5) storage and/or utility buildings and structures;

(6) street lighting for manufactured home communities located within existing street lighting specified areas or for manufactured home communities containing fifty (50) or more dwelling units;

(7) a screened storage compound for tenants capable of housing recreation vehicles, boats, and the like;

(8) an outdoor recreation area for tenants;

(9) visitor parking lots.

DIVISION FIVE—DEVELOPMENT STANDARDS

Site Orientation

501. Sites shall be laid out such that they provide opportunities to orient the exterior wall with the greatest aggregate area of openings (i.e. window, doors, etc.) of individual dwelling units towards the south-east, south, or south-west.

502. Where a site is adjacent to a public road right-of-way, the length dimension of the individual sites should be parallel to the internal access road with driveway access from the internal access road.

Additions, Accessory Structures, and Fencing

503. Detached accessory structures and attached additions to either the dwelling or accessory structure shall require written approval from the owner or owner's agent, which approval shall be submitted concurrent with the application for a Building Permit.

504. All attached additions, porches, sun and rain shelters, garages or carports shall be factory premanufactured units or of an equivalent quality and shall be pre-finished or painted so that the design and construction shall complement the principal dwelling.

505. Fencing shall not be placed anywhere on a site unless required for buffering or screening pursuant to this By-law or as may be approved by the Director of Development Services.

Recreation Areas and Open Space

506. The owner of a manufactured home community shall provide a minimum of eight percent (8%) of the gross lot area for playground, park, sports, games and similar recreational uses as common recreational open space for the use and enjoyment of tenants. Open space and recreational facility requirements are to be satisfied on site within the development.

507. Where only one outdoor recreation area is proposed, it shall be centrally located so as to be readily accessible to each tenant.

508. Sites, buffer areas, storage compounds, street and roadway rights-of-way, parking areas or other areas required utility easements within the development area shall not be considered as forming any portion of the recreational or open space requirement.

509. Small recreational areas and open spaces shall be connected to the internal street and walkway systems of the manufactured home community and such areas and spaces may be provided in one or more convenient and accessible locations.

510. The required recreation area may include steep hillside(s) or natural watercourses(s) provided that:

(1) not less than fifty percent (50%) of the recreation area shall be level or open playing fields in a location convenient and accessible to all tenants; and

(2) any hillside or natural watercourse to be included in the recreation area is left in its natural state, or authorized improved state, and has potential for tenant enjoyment and is physically accessible to the tenants by walking.

511. For the purpose of calculating and satisfying recreational and open space requirements, any indoor recreational space fully developed in a manufactured home community or recreational centre shall be counted as triple its actual total floor area. Any common outdoor recreational facility such as a swimming pool, tennis courts, shuffle boards, lawn bowling, or putting greens, barbecue patio, etc. may be counted as double its actual surface area, subject to the approval of the Director of Development Services.

512. Outdoor recreational areas shall be landscaped with indigenous plant materials for shade, privacy and visual enjoyment if not left in their natural state.

Storage Compounds

513. One or more separate storage compounds shall be provided within a manufactured home community for the storage of boats, travel trailers, recreation vehicles, motor toboggans, non-licensed motor vehicles or other large items or equipment owned by the tenants which are not appropriate to store on a site.

514. The storage compound shall provide a minimum of 30 m^2 (322 ft^2) for every three dwelling units.

515. The storage compound shall be screened from public view by fencing or landscaping.

516. Landscape screening consisting of a solid 2.5 m (8.202 foot) fence or wall, which shall be uniformly painted and well maintained and not used for advertising or display purposed or for the posting of notices, or a compact evergreen hedge not less than 2 m (6.562 feet) in height, maintained in good condition at all times, shall be provided along all sides of the storage compound area. Other natural screening may be used subject to the approval of the Director of Development Services.

517. Only communal buildings owned by the owner of the development shall be constructed in the storage compound.

518. No outdoor open spaces or storage compounds shall be used for the wrecking or storage of derelict automobiles, trucks, tractors, machinery, lumber, inflammable debris or other unused items or equipment which may have the appearance of public nuisance or junk.

Buffer Areas, Screening and Perimeter Fences

519. Buffer areas, screening and perimeter fences shall be required adjacent to a major highway, adjacent to water bodies or watercourses, and adjacent to industrial, commercial or agricultural land uses.

520. Buffers and screening, if required, may include fences, berms, walls, natural vegetation, landscaping or any combination thereof, sufficient to reduce the noise, light, vibration, smell or other negative impacts emanating from the adjacent conflicting land use.

521. Where deemed necessary by the Director of Development Services, buffer areas shall be restricted to a maximum width of 8.0 metres (26.25 feet) adjacent to a highway or 4.5 metres (14.8 feet) elsewhere. The buffer width requirement may be reduced or eliminated by the use of berms, walls, fences or dense landscape screening, or combination thereof, subject to the approval of the Director of Development Services.

522. Buffer areas required for noise attenuation or visual screening shall not be included in the required amount of recreational and open space.

523. Buffer spaces shall not be used for storage compounds, roadways, dwelling sites or community/recreational centres.

524. Buffer spaces shall be landscaped and may be used for perimeter pedestrian walkways, fencing, underground utilities or signs, subject to the approval of the Director of Development Services.

525. Buffer areas adjacent to agricultural land uses shall conform to the requirements of the "Landscape Buffer Specifications" published by the Agricultural Land Commission.

526. Buffer areas adjacent to a major public highway shall consist of vegetation that provides adequate screening from the visual traffic and the noise.

Community Mail Boxes

527. Where required, the siting and construction of community mail boxes shall be approved by the authority having jurisdiction.

528. A community mail box site shall contain a garbage container and provision for two (2) automobiles to idle or park.

Walkways and Sidewalks

529. Where public open space, recreation areas, neighbourhood services or public schools exist contiguous or adjacent to a manufactured home community, a hard surfaced walkway a

minimum 1.5. metres (4.9 feet) in width shall be provided to facilitate access from the manufactured home community to said facility.

530. Walkways shall be required for direct access to recreation or multi-purpose service centers if roadways are not direct.

Standards for Manufactured Homes, Foundations and Home Installations

531. Manufactured Homes shall be certified by Canadian Standards Association as having been built in a factory which has been certified as meeting the CSA A277-92 approved procedure. Modular homes shall contain a CSA "Modular Home" label and Mobile Homes shall contain a "Mobile Home" label.

532. Installation and foundation requirements for manufactured homes and additions shall meet either the CAN/CSA Z240.10.1 standard, or the *BC Building Code.*

533. Foundations for accessory buildings exceeding 10 m^2 (107.6 ft^2) in size shall meet the requirements of the *BC Building Code.*

534. Wheels, hitches and other running gear shall be removed within thirty (30) days of the installation of the manufactured home.

Skirting and Ventilation of Crawl Space

535. Skirting shall be installed within thirty (30) days of the installation of a manufactured home and shall comply with standards set out in the CSA Z240.10.1 standards.

536. At least one access panel of not less than 500 x 700 mm (20 x 28 inches) shall be provided in the skirting for periodic inspections and maintenance of services. The panel shall be located close to sewer and water connections.

537. Skirting shall be factory prefabricated or of equivalent quality and shall be prefinished or painted so that the design and construction shall complement the manufactured home.

538. Year round ventilation of the crawl space shall be provided according to the standards set out in the CSA Z240.10.1 standards. Crawl space ventilation shall be provided by the installation of screened louvres or grills of at least 0.1 m^2 of unobstructed venting for each 50 m^2 (1 ft^2 for each 500 ft^2) of floor area of the home.

DIVISION SIX—SERVICING AND SAFETY STANDARDS

Entrances and Internal Streets

601. Road access to the manufactured home community shall be approved and permitted by the authority having jurisdiction prior to issuance of a Manufactured Home Community Permit.

602. All manufactured home communities shall have at least one (1) direct primary access to an existing public highway approved by the Ministry of Transportation and Highways and constructed to their standards.

603. A secondary access from a public highway should be provided for emergency access to any manufactured home community containing more than fifty (50) dwelling units The Director of Development Services when considering local topography, feasibility and practicality will decide the secondary access (if any) that is to be provided.

604. All sites, storage compounds, recreation areas and service buildings, as well as other communal facilities shall be accessed by an internal street system of minor roadways and/or collector streets.

605. The primary entrance and internal street system shall conform to the following minimum standards for right-of-way widths and pavement widths:

	Right-of-Way Width (minimum)	Paved Width (minimum)	Road Length (maximum)
Primary Entrance		11 m	15 m
Internal Collector Roads	10 m	8.2 m	—
Internal Access Roads,			
one-way road	10 m	4.3 m	250 m
two-way road	10 m	6.4 m	250 m
back lane	4 m	—	250 m
cul-de-sac	14 m radius	12.5 m radius	150 m
dead-end road	as above	as above	150 m

606. Streets and roadways shall be adapted to the natural topography of the lot and shall have gradients and intersections in accordance with sound engineering and safe design standards. In no case shall road or lane gradients exceed an average of twelve percent (12%) over that particular road.

607. Roadways and lanes shall be well drained and well maintained in such a manner as to render them free from dust at all times.

608. A manufactured home community which adjoins, abuts or faces an area in which curbs, gutters and piped storm drainage are required should have curbs, gutters and piped storm drainage installed along all roadways where feasible.

Street Lighting

609. Street lighting shall be provided for all manufactured home community proposals located within a street lighting specified service area or where a manufacatured home community contains fifty (50) or more dwelling units.

610. Where street lighting is required or proposed for new manufactured home communities, all street light fixtures and appurtenant facilities shall be installed and approved in accordance with the requirements of the Provincial Electrical Inspector and connection to an electrical supply shall be in accordance with the requirements of the BC Hydro and Power Authority.

611. Owners proposing to install ornamental street lighting shall be required to establish a specified area through the Regional District to provide for the future maintenance and service of the street lighting system.

612. Where required, adequate street lighting shall be designed by a Professional Engineer and installed and energized prior to the issuance of any Occupancy Permit(s) by the Director of Development Services.

613. Street lighting shall be installed and maintained to adequately illuminate the traveled portion of the roadway including all intersections, the turning circle of cul-de-sacs, and point at which an internal roadway changes direction 30 degrees or more, and any off-street visitor parking areas.

Road Naming and Numbering

614. All internal streets should be named, which name shall be approved by the Regional District, and street signs shall be provided by the owner of the manufactured home community that meet the Ministry of Transportation and Highways road sign standard.

615. Individual dwelling units should be numbered with a clear and consistent numbering system that is visible and legible by emergency vehicles.

Parking

616. The number of on-site parking stalls per rental site may be reduced to one (1) if one (1) other tenant parking stall is provided in a communal parking lot.

617. A minimum of one (1) stall per five (5) dwelling units shall be provided for visitor parking.

618. Parking shall not be permitted on major roads, within cul-de-sacs or on back lanes and shall be permitted on one side only on internal access roads within the manufactured home community.

619. Communal parking lots may be soft surfaced using gravel or interlocked, open paving stones.

620. Licensed or unlicensed vehicles shall not be parked on any roadway, lane, or any other area not designated as vehicle parking areas.

621. Designated parking lots with stalls for visitors, tenants, or a combination of visitor and tenants shall be permitted provided:

(1) they are located a minimum of 3.5 metrres (11.5 feet) and a maximum of 30 metres (98.43 feet) from the residence or building they are intended to serve; and

(2) the perimeter of the parking lot adjacent to any site is screened with an evergreen hedge not exceeding 1.2 m (3.94 feet) in height.

Water Supply and Distribution

624. The owner of a manufactured home community shall provide a community water system to furnish a constant supply of safe and potable water as approved by the authority having jurisdiction.

625. The proposed water supply and distribution system shall be designed by a Professional Engineer, licensed to practice in British Columbia, and installed in accordance with the regulations and the appropriate authorities having jurisdiction pursuant to:

(1) the *Health Act* and the *Water Utilities Act*; or

(2) the Health Act and the Water Act, or Part 25 of the Municipal Act, within an Improvement District; or

(3) the Health Act and the Municipal Act, when a Regional District has an applicable by-law setting out the terms and conditions of any extension to its community water system.

626. The design of the community water system shall be approved by the authority having jurisdiction prior to issuance of the Manufactured Home Community Permit.

627. The community water system shall be constructed according to the approved design and certified by a Professional Engineer. Construction, installation, and certification shall be at the owner's expense.

628. Where the manufactured home community is located within an established water utility area, the water works shall have a capacity to deliver not less than 2,500 litres (550 imperial gallons) per day, per site of potable water per day shall be distributed to each dwelling unit.

629. Where the community water system is located within a fire protection district, the water supply works shall have a capacity to deliver not less than 1,818 litres (400.0 imperial gallons) of water per minute over a continuous period of time of not less than two (2) hours, and the water system shall include water mains having a diameter of not less than 150 mm (5.905 inches).

630. No above ground portion of any structure or facility used for the purpose of providing water to the development may be located closer than 8.0 metres to a rental site or recreation/community facility.

631. Upon completion of construction, the owner of the development shall provide to the approving authorities as- built drawings of the water system, certifying the constructed quality of the works, signed and sealed by a Professional Engineer.

Sewage and Waste Water Disposal System

634. The owner of a manufactured home community shall provide for the disposal of all waste water and of all body wastes that are generated within the manufactured home community by causing all sewage and wastewater to be discharged into a community sewer system in compliance with the *Health Act* and the *Waste Management Act*, and where applicable in accordance with either:

(1) the Water Act or the Municipal Act when an Improvement District has an applicable by-law pursuant to the Water Act; or

(2) the Municipal Act, when a Regional District has an applicable by-law setting out the terms and conditions of any extension of its community sewer system.

635. The proposed sewage and waste water disposal system design shall be approved by the appropriate Provincial Ministry or Ministries having jurisdiction prior to issuance of a Manufactured Home Permit.

636. The sewage and waste water disposal system shall be constructed according to the approved design and certified by a Professional Engineer. Construction, installation, and certification shall be at the owner's expense.

637. No part of any above ground structure or disposal field for the purpose of sewage or waste water disposal may be closer than 8.0 metres to a dwelling site or community/recreation facility.

638. No part of any sub-surface disposal field or structure shall be located under any structure or building, roadway, parking area, walkway or foot path within the development.

639. Upon completion of construction, the owner of the development shall provide to the Director of Development Services as-built drawings of the sewage and waste water disposal system with the constructed quality of the works certified by a Professional Engineer.

Solid Waste Disposal

642. The owner of a manufactured home community shall arrange for the collection and disposal of all household garbage or refuse within the development to the satisfaction of the approving authority.

643. Where an approved *Solid Waste Management Plan* and/or an approved recycling program is in place, the owner shall comply with local plans and programs and applicable by-laws.

644. Portable or temporary garbage containers shall be conveniently located and maintained to the satisfaction of the authorities having jurisdiction and the Regional District.

645. Where such garbage or refuse collection sites are of a permanent nature they shall be screened from public view by 1.8 metre high solid fencing and/or landscaping.

Drainage

646. No person shall locate or extend a manufactured home community on a site that is not well drained and is at all times free of stagnant pools.

647. The owner of a manufactured home community shall provide a drainage collection and disposal system designed and construction approved dby a Professional Engineer which:

(1) may consist of a surface drainage and/or underground piped system;

(2) shall use culverts and/or catch basins to collect drainage and direct it away from roadway surfaces, recreational areas and residential sites; and

(3) shall direct the drainage to an outfall drywell or a disposal facility.

Fire Protection

648. Where fire flows and servicing are reasonably obtainable, than the owner of a manufactured home community shall provide fire hydrants so that all buildings and structures are located within 90 metres of each hydrant, as measured along the street frontage.

649. Hydrants shall not be located more than 180 metres apart and shall be installed in accordance with the requirements of the Fire Prevention Officer.

Other Utilities

650. All shallow underground utilities must be designed to the specifications of, and approved by, the authority having jurisdiction.

651. Gas System:

(1) If a natural gas distribution system for the development is provided, it shall be the owner's responsibility to ensure that it is approved by the Provincial Gas Inspector or his representative.

(2) It shall be the responsibility of the owner of the dwelling to ensure that natural gas supply to his/her dwelling is approved by the Provincial Gas Inspector or his representative.

(3) It shall be the responsibility of the owner of the dwelling to ensure that the installation and maintenance of appliances fueled by flammable liquids or compressed gases, and transportation, distribution and storage of such fuels for an individual dwelling shall be in accordance with safety standards and procedures as approved by the Provincial Gas Inspector form time to time.

652. Electrical System:

(1) It shall be the owner's responsibility to ensure that the electrical distribution system is approved by the Provincial Electrical Inspector.

653. Underground wiring:

(1) All wiring including electrical, telephone and cable shall be installed underground.

654. Solid Fuel Appliances:

(1) It shall be the responsibility of the owner of the dwelling to obtain approval by the approving authority for the solid fuel burning appliances in dwelling units.

655. Inflammable Liquids:

(1) The storage and disposal of inflammable liquids shall be in accordance with the regulations of the *Fire Services Act* or the *Gas Act*, as the case may be.

656. Outdoor Fires:

(1) Outdoor burning for recreational purposes shall only be permitted in structures specifically designed for that purpose and pursuant to local by-laws in effect.

657. Hydro:

(1) Hydro service shall be provided underground for all manufactured home communities and shall be installed and approved in accordance with the authority having jurisdiction.

Repeal

658. The *Regional District of North Okanagan Mobile Home Park By-law No. 302, 1979*, as amended, is hereby repealed.

This by-law shall apply to Electoral Areas "B", "C", "D", "E", and "F" of the Regional District of North Okanagan as defined in the Letters Patent, and amendments thereto.

READ A FIRST TIME this _____ day of _____, 19 ____.

READ A SECOND TIME this _____ day of _____, 19 ____.

READ A THIRD TIME this _____ day of _____, 19 ____.

RECONSIDERED, FINALLY PASSED, AND ADOPTED this _____ day of _____, 19 _____.

_____ _____

Chairperson Secretary

I hereby certify the foregoing to be a true and correct copy of By-law 1447 cited as "Manufactured Home Community By-law No. 1447, 1997" as read a third time by the Regional Board on the _____ day of _____, 19 ___.

_____

Secretary

SCHEDULE "A"

Regional District of North Okanagan

9848 Aberdeen Road Vernon, BC V1B 2K9

Application for a Permit for a Manufactured Home Community

File No. _____

Date _____

Pursuant to the "Regional District of North Okanagan Manufactured Home Community By-law No. 1447, 1997" I , being the owner or the agent of the owner of the real property listed below, hereby make application for a Manufactured Home Community Permit.

Property Owner's Name: _____
(individual owner, corporate entity, etc.)

Property Owner's Mailing Address: _____
(P.O. Box, address, city, postal code)

Property Owner's Contact Numbers: _____
(home phone, work phone, fax, email, etc.)

Consultant: _____
(Planner, Architect, Engineer, Surveyor or Designer)

Consultant's Mailing Address: _____
(P.O. Box, address, city, postal code)

Consultant's Contact Numbers: _____
(home phone, work phone, fax, email, etc.)

Type of Work Proposed: _____
(new development, expansion, alteration, renewal)

Number of Sites: _____
(proposed, existing)

Legal Description of Development Property: _____
(lot, plan, section, etc.)

Street Address of Development Property: _____
(location & road name)

Electoral Area of Development Property:
(B, C, D, E, or F)

I agree to provide the following documentation as listed below and any additional information as may be required by the Regional District to complete this application.

1. A monumented site plan submitted in duplicate and drawn and sealed by a registered professional surveyor, to suitable large scale, showing the number, locations, designation, and dimensions of all proposed dwelling sites and on-site parking areas, buffer areas (if any), walkways, open space and recreation areas, indoor community/recreation centre (if any), recreation vehicle storage compound, refuse or garbage collection area, visitor parking areas, and roadways and other circulation systems.

2. A plan(s) submitted in duplicate to a suitable large scale, showing:

   (a) a north arrow and the notation of all scales used on maps, plans or detailed drawings;

   (b) the area and metric dimensions of the parcel of land;

   (c) the existing topography of the lot with contour intervals of one metre or less in all areas of proposed development and contour intervals of 2 to 5 metres in areas of steep slopes;

   (d) the location of all watercourses or water frontage within and adjacent to the lot;

   (e) existing land uses, roads, buildings, structures, utilities, rights-of-way, sewage disposal and water services within and adjacent to the lot;

   (f) existing trees (if any), and rock outcrops (if any), cliffs or other significant and natural features within and adjacent to the lot;

   (g) the location and elevation details of all proposed earth work, grading, excavations, and/or fills required to achieve new grades for roads, dwelling sites, landscaped areas, recreation facilities, or drainage;

   (h) the location and details of all proposed landscaping plans including berms and buffers (if any), trees and shrubs, ground covers, water features, walkways, fences or retaining walls.

3. Detailed Servicing Plans and Specifications submitted in duplicate and drawn and sealed by a registered professional engineer, to suitable large scale, showing:

   (a) the location and details of the proposed source of water, treatment or storage facilities, water distribution lines and outlets, and fire protection system as required by the Ministry of Health and/or other fire protection agencies or authorities;

(b) the location and details of all proposed connections to the sewer, sewer lines, and sub-surface disposal field(s) (if any), or other private sewage treatment plants and disposal methods as required by the Provincial Ministries having jurisdiction.

(c) the location, grades, dimensions and other details of all proposed access roads, entrance gates (if any), internal collector or minor roads, lanes;

(d) the location of all site drainage and storm drainage systems.

4. Evidence of Potable Water Supply and registered and approved community water supply and distribution system.

5. Sewage Disposal Permit from either the Ministry of Health or BC Environment as applicable.

6. Highway Access Permit from the Ministry of Transportation and Highways permitting access onto a public road.

7. Certificate of Title not more than thirty (30) days old.

8. Covenants, Easements, Notices or other legal documents that may be registered against the property.

I hereby agree to indemnify and save harmless the Regional District of North Okanagan of all claims, liabilities, judgments, costs and expenses whatsoever kind which may in any way occur against the said Regional District in consequence of, and incidental to, the granting of this permit, if issued, and I further agree to conform to the conditions of the permit, requirements of all by-laws, statutes, and orders in force in the Regional District of North Okanagan.

Owner's or Agent's Name (Please Print) Date

Owner's or Agent's Signature

AGENCY REFERRAL

BC Hydro Comments: (no reply within 30 days constitutes concurrence)

_____ BC Tel

_____

_____ BC Gas

_____

_____ Cable TV

_____

_____ Improvement District

_____

_____ M.O.T.H.

_____

_____ North Okanagan Health Unit

_____

_____ Ministry of Environment

_____

_____ Advisory Planning Commission

_____

_____ Fire Prevention Office

_____

_____ British Columbia Assessment Authority

_____

_____ Ministry of Forests

_____

Signature Date

FOR OFFICE USE ONLY

Assessment Roll No.: Air Photo No.:

Reviewed by:

FEES

Application fee received by: Date: Receipt No.:

I hereby certify this to be a true and correct copy of Schedule "A" attached to and forming part of the "Regional District of North Okanagan Manufactured Home Community By-law No. 1447, 1997".

_____

Secretary

SCHEDULE "B"

Regional District of North Okanagan

9848 Aberdeen Road Vernon, BC V1B 2K9

Permit for a Manufactured Home Community

File No. _____

Date Granted _____

Pursuant to the Regional District of North Okanagan Manufactured Home Community By-law No. 1447, 1997, a permit is hereby granted to:

_____

Type of Permit (establish, alter or expand)

a manufactured home community on:

_____

Legal Description (lot, plan, section, etc.)

_____

Site Address (civic number and road name)

This permit is issued subject to conformance to the attached plan and the following conditions and/or submissions:

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

I hereby agree to indemnify and save harmless the Regional District of North Okanagan against all claims, liabilities, judgments, costs, and expenses whatsoever kind which may occur against the said Regional District in consequence of, and incidental to, the granting of this permit. I further agree to conform to all requirements of the statutes and by-laws in force in the Regional District of North Okanagan.

Name of Applicant (Please Print) *Signature of Applicant*

I hereby certify this to be a true and correct copy of Schedule "B" attached to and forming part of the "Regional District of North Okanagan Manufactured Home Community By-law No. 1447, 1997".

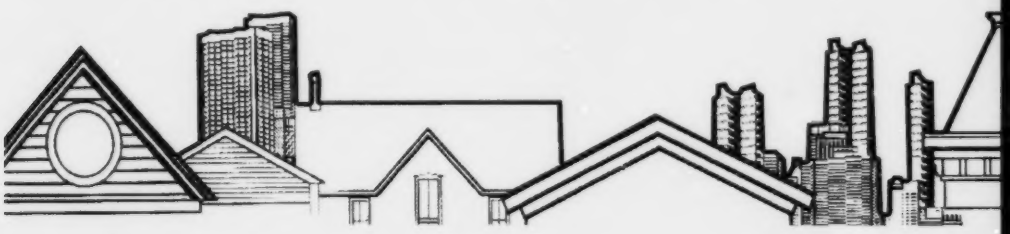
Secretary

ACT-ÉTUDE DE CAS

L'HABITATION USINÉE :
MISE À JOUR ET RÉÉCRITURE DES RÈGLEMENTS LOCAUX

DISTRICT RÉGIONAL DE NORTH OKANAGAN
LE DISTRICT RÉGIONAL DE NORTH OKANAGAN

ACT - Abordabilité et choix toujours



FCM

Association canadienne des constructeurs d'habitations

CHRA ACHRU

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

02239

Association canadienne des constructeurs d'habitations
150, avenue Laurier Ouest, pièce 500, Ottawa
K1P 5J4
Tél : (613) 230-3060

www.chba.ca

Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine
130, rue Slater, pièce 408, Ottawa
K1P 6E2
Tél : (613) 594-3007

www. chra-achru.ca

Féderation canadienne des municipalités
24, rue Clarence, Ottawa
K1N 5P3
Tél : (613) 241-5221

www. fcm.ca

Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal, Ottawa
K1A 0P7
Tél : (613) 748-2367

www.cmhc-schl.gc.ca

ABORDABILITÉ ET CHOIX TOUJOURS (A•C•T)
PROJET DE RÉFORME DE LA RÉGLEMENTATION

L'habitation usinée :
Mise à jour et réécriture des règlements locaux

District régional de North Okanagan
Le district régional de North Okanagan

Préparé pour :
La Fédération canadienne des municipalités
L'Association canadienne des constructeurs d'habitations
L'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine
La Société canadienne d'hypothèques et de logement

Juillet 2000

Étude de cas rédigée par : **Word-Works Communications Services, Kanata (Ontario)**

Cette étude de cas a été financée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement, mais les avis qui y sont émis sont des auteurs et la SCHL ne saurait en assumer la responsabilité.

On peut obtenir gratuitement des copies supplémentaires de ce rapport et les études de cas produites jusqu'à présent en communiquant avec le **Centre canadien de documentation sur l'habitation, 700, chemin de Montréal, Ottawa (Ontario) K1A 0P7. Tél. : (613) 748-2367; téléc. : (613) 748-2143; courriel : chic@cmhc-schl.gc.ca**

On peut visualiser les études de cas et d'autres renseignements sur le programme en accédant au site Web de la FCM aux adresses suivantes : **www.fcm.ca/act/index-f.html**

AVANT-PROPOS

Le projet décrit dans cette étude de cas a bénéficié d'une aide financière en vertu du programme Abordabilité et choix toujours (A•C•T), qui est géré par la Fédération canadienne des municipalités, l'Association canadienne des constructeurs d'habitations et l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine en collaboration avec l'organisme de financement, la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Le programme A•C•T est administré par la Fédération canadienne des municipalités.

Le programme A•C•T, lancé en janvier 1990, a été conçu pour favoriser les changements des règlements d'urbanisme et de construction ainsi que des méthodes d'approbation des projets d'aménagement résidentiel, afin d'améliorer l'abordabilité de l'habitation ainsi que le choix et la qualité des logements. En 1998, le programme A•C•T a été reconnu par le Centre des Nations Unies pour les établissements humains : Habitat en tant que pratique exemplaire pour améliorer le cadre de vie.

Dans le cadre du programme A•C•T, des subventions sont accordées aux municipalités, aux constructeurs et promoteurs privés et sans but lucratif, aux urbanistes et aux architectes pour qu'ils entreprennent des initiatives novatrices de réforme de la réglementation dans des municipalités de toutes les régions du Canada. Trois types de projets peuvent recevoir des subventions en vertu du programme A•C•T : les projets de démonstration, les projets de rationalisation des processus d'approbation et les études de cas (relatives à des initiatives existantes).

Dans le cadre des *projets de démonstration*, on procède à la construction de logements novateurs qui montrent comment des modifications des règlements d'urbanisme et de construction peuvent améliorer l'abordabilité, le choix et la qualité.

Les projets de rationalisation des processus d'approbation consistent à mettre au point une méthode ou une approche qui réduit le temps et les efforts nécessaires pour obtenir l'approbation de projets d'habitation.

Des subventions pour les études de cas sont accordées pour documenter des initiatives existantes de réforme de la réglementation.

Le changement et l'innovation exigent la participation de tous les intervenants dans le secteur du logement. Le programme A•C•T donne une occasion unique aux groupes du niveau local de travailler ensemble pour déterminer les problèmes en matière d'habitation, parvenir à un consensus sur les solutions possibles et passer à l'action. Par conséquent, une composante clé des projets parrainés par le programme A•C•T est la participation et la coopération des divers intervenants dans le secteur du logement à toutes les étapes de chaque projet, depuis son élaboration jusqu'à sa réalisation.

Des études de cas de tous les projets ayant bénéficié d'une subvention en vertu du programme A•C•T sont rédigées afin de partager l'information sur les initiatives et les bienfaits de la réforme de la réglementation avec d'autres collectivités canadiennes. Chaque étude de cas traite de l'initiative de réforme réglementaire, de ses buts et des leçons apprises. Lorsque cela convient, les économies découlant des modifications de divers règlements d'urbanisme, d'aménagement et de construction sont calculées et signalées.

TABLE DES MATIÈRES

APERÇU ..... *i*

1.0 DESCRIPTION DU PROJET *1*

1.1 Introduction *1*

1.2 Raison d'être du projet *1*

1.3 Objectifs du projet *2*

1.4 Méthodologie *2*

2.0 RÉSULTATS DU PROJET *4*

2.1 Résultats de la recherche *4*

2.2 Recommandations *5*

2.3 Nouveaux règlements municipaux *6*

3.0 BESOINS ET PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITÉ *7*

3.1 Profil de la collectivité *7*

3.2 L'habitation usinée dans le DRNO *7*

3.2.1 Attitudes dans le DRNO *7*

3.3 Participants au projet *8*

4.0 IMPACT DE L'INITIATIVE DE RÉFORME DE LA RÉGLEMENTATION SUR L'ABORDABILITÉ, LE CHOIX ET LA QUALITÉ DANS LE DOMAINE DU LOGEMENT *9*

4.1 Impact sur l'abordabilité et le choix *9*

4.2 Impact des initiatives de réforme *10*

ANNEXE A : Règlement municipal no 1447 de 1997 du DRNO sur les collectivités de maisons usinées, tel qu'adopté *11*

APERÇU

L'habitation usinée est un choix de logement auquel on ne recourt pas suffisamment, en partie en raison des stéréotypes négatifs concernant les parcs de maisons mobiles et leurs habitants et aussi en raison de politiques d'urbanisme périmées et de règlements municipaux sur l'utilisation du sol qui ne l'encouragent pas en tant que choix de logement. Par conséquent, les maisons usinées sont souvent reléguées à des emplacements indésirables.

Ce projet, parrainé par le district régional de North Okanagan (DRNO), de la C.-B., avait pour but de mettre fin à la discrimination contre l'habitation usinée et d'encourager sa parité avec les logements construits sur site. Par suite de ce projet, le DRNO et un de ses cantons constitués ont adopté des règlements facilitant l'essor de ce type de logement. Les responsables élus et nommés locaux, les intervenants du secteur de l'habitation et les organismes sans but lucratif ont tous contribué au processus qui a donné lieu à ces réformes.

Les réformes réglementaires du DRNO représentent un pas en avant dans l'acceptation de l'habitation usinée par les municipalités. À mesure qu'augmentera leur acceptation dans tout le pays, les fournisseurs auront plus d'occasions de favoriser ce choix de logement. En fin de compte, si un nombre considérable de municipalités réforment leurs règlements en ce sens, les consommateurs bénéficieront d'un meilleur choix et d'une abordabilité plus grande.

Une caractéristique centrale de ce projet a été la rédaction d'un rapport détaillé portant sur les origines du logement usiné, la controverse qui s'y rattache et le contexte de la réglementation qui l'encadre. Le rapport fait remarquer que les maisons usinées sont plus que de simples maisons mobiles. Elles peuvent être des maisons mobiles en un seul segment ou des maisons construites en modules qui sont transportés par sections jusqu'à un chantier de construction où elles sont assemblées. Pendant les vingt dernières années, l'industrie de l'habitation usinée insiste de moins en moins sur la mobilité au profit de la modularité et de la permanence des logements qui, tant au niveau du style que de l'apparence, sont souvent impossibles à distinguer de maisons comparables construites sur site.

Le rapport mettait aussi l'accent sur le coût. Parce que les maisons construites en série coûtent considérablement moins cher à produire que les maisons comparables bâties sur site, elles sont souvent plus abordables.

Le rapport recommandait des moyens :

- de réduire les coûts globaux de l'aménagement des terrains en réduisant les délais d'administration, de traitement et d'approbation des administrations locales;
- de réduire les coûts de construction et de rénovation et d'accroître la qualité du logement en encourageant les techniques de construction en série et le logement usiné et en en faisant la promotion;
- d'accroître l'offre de logements abordables pour les personnes à faible revenu;
- d'accroître la diversité et les types de logements dans le milieu bâti.

Les recommandations du rapport ont été transformées en règlements municipaux expressément pour le DRNO. Toutefois, elles pourraient être adaptées à d'autres territoires puisque les règlements locaux de zonage et de construction dans toutes les parties du Canada sont très semblables.

1.0 DESCRIPTION DU PROJET

1.1 Introduction

Les maisons usinées ont beaucoup évolué depuis leurs origines en tant que maisons mobiles. Les usines de logements d'aujourd'hui peuvent réaliser des produits qui, au niveau de la taille, du style et des caractéristiques, sont à peu près impossibles à distinguer de la plupart des autres maisons construites actuellement au Canada. L'habitation usinée offre choix, qualité et abordabilité aux consommateurs.

Malgré ces progrès et les avantages que ce type de logement offre aux consommateurs, les règlements canadiens de construction et d'utilisation du sol continuent de faire de la discrimination contre les maisons usinées à un point tel que, dans bien des cas, les consommateurs sont dissuadés de les choisir.

Dans le cadre de ce projet, on a examiné le contexte de la réglementation touchant le logement usiné dans le district régional de North Okanagan (DRNO) dans le centre méridional de la Colombie-Britannique. Le projet a aussi donné lieu à des propositions qui, si elles étaient adoptées dans l'ensemble du Canada, mettraient le logement usiné sur un pied d'égalité, au niveau de la réglementation, avec les maisons construites sur site.

1.2 Raison d'être du projet

La préfabrication est une réalité pour l'industrie canadienne de la construction résidentielle dans les années 1990. Pendant des décennies, les constructeurs d'habitations ont utilisé des composantes, comme des panneaux muraux, des portes, des fenêtres, des fermes, des escaliers et des armoires, fabriqués en série. Si l'utilisation de composants d'habitation préfabriqués est considérée comme une bonne chose pour des raisons liées au prix et à la qualité, pourquoi ne pas construire des maisons complètes dans des usines et les assembler sur le chantier?

Cette maison à deux étages de style Cape Cod est une maison usinée de Winfield Home Systems, de Kelowna, en C.-B.

C'est exactement ce que fait l'industrie de l'habitation usinée. Dans des installations à l'abri des intempéries et en bénéficiant d'économies d'échelle, l'industrie produit des maisons de qualité à un prix inférieur du tiers à celle des maisons construites sur site, offrant ainsi un choix de logement attrayant pour de nombreux accédants à la propriété, ménages unifamiliaux, aînés et personnes à faible revenu. Malgré les capacités reconnues de l'industrie, les municipalités ont mis du temps à accepter et à intégrer les maisons usinées en tant que forme de logement viable à l'intérieur de leurs frontières. Dans l'ensemble, les règlements locaux au Canada continuent de considérer les maisons usinées comme un type de logement distinct des autres formes de maisons individuelles.

Dans le DRNO, les représentants reconnaissaient la nécessité d'avoir des logements plus abordables dans le territoire et voulaient promouvoir et encourager différentes formes de logement. Ils se sont rendu compte que leurs règlements périmés régissant l'habitation usinée faisaient partie du problème. Grâce à une subvention du programme A•C•T, la municipalité a embauché Lor Pellegrino, une étudiante diplômée du département d'urbanisme de l'Université McGill, pour examiner la question et recommander des améliorations. Le résultat de son travail est un rapport exhaustif, intitulé *Manufactured Housing: Updating and Rewriting Local Regulations*[1] (l'habitation usinée : mise à jour et réécriture des règlements locaux).

1.3 Objectifs du projet

Le projet du DRNO avait pour but d'encourager le logement usiné en tant que forme de logement abordable en mettant à jour et en rationalisant les règlements de l'administration locale liés au choix de l'emplacement et à la conception des parcs de maisons usinées.

Pour atteindre ce but, les responsables du projet se sont donnés les objectifs suivants :

1. Évaluer l'impact des innovations dans la construction de maisons usinées et dans les courants de pensée de l'urbanisme contemporain sur la conception et l'élaboration de règlements sur l'utilisation du sol régissant les maisons usinées.
2. Examiner les pratiques et politiques passées et présentes en matière de réglementation des maisons usinées en général et, de façon précise, dans le district régional de North Okanagan.

DÉFINITION DE L'HABITATION USINÉE

Aux fins de ce projet, on a défini l'habitation usinée comme tous les types de logements préfabriqués, au complet ou en quelques sections, dans une usine à environnement contrôlé, puis transportés jusqu'au site où ils seront occupés.

Originalement construite pour être mobile sur un châssis avec des roues, la maison usinée comprend maintenant deux types distincts de logement :

- *les maisons modulaires qui sont construites en grandes sections et assemblées sur site; et*
- *les maisons préfabriquées construites en une seule section, mais qui ne sont pas conçues de manière à être transportables.*

3. Déterminer les problèmes et(ou) les préoccupations découlant du cadre de la réglementation municipale et proposer et discuter des réformes de la réglementation qui peuvent régler ces problèmes et(ou) ces questions.
4. Créer un ensemble de réformes optimales sous forme de règlement municipal qui peut être adopté par le district régional de North Okanagan.

1 On peut emprunter ce rapport au Centre canadien de documentation sur l'habitation, 700, chemin de Montréal, Ottawa (Ont.) K1A 0P7; tél. : (613) 748-2367, téléc. : (613) 748-4069, ATME (613) 748-2143.

1.4 Méthodologie

Le projet s'est déroulé en quatre étapes distinctes :

1. Évaluation des innovations dans la construction de maisons usinées et examen de la mesure dans laquelle le logement usiné est adapté aux tendances actuelles en matière d'urbanisme.
2. Examen et évaluation des pratiques et politiques passées et présentes en matière de réglementation des maisons usinées. Ce processus a englobé l'examen des approches prises par d'autres collectivités pour réglementer les maisons industrialisées, des entrevues avec des fonctionnaires locaux, une enquête auprès des résidents de parcs de maisons usinées et un groupe de discussion pour mesurer les attitudes du public à l'égard de l'habitation usinée.
3. Détermination de problèmes précis de réglementation et de réformes proposées, axées sur les questions de choix d'emplacement et de conception, en vue de régler ces problèmes.
4. Mise en œuvre des réformes proposées par leur intégration dans les documents d'urbanisme et de réglementation du gouvernement régional et des municipalités dans la région.

2.1 Résultats de la recherche

Les faits saillants des résultats de la recherche indiqués dans le rapport figurent ci-dessous :

- En 1994, les producteurs canadiens de maisons usinées, délaissant quelque peu la production de maisons d'une seule section au profit de maisons en comprenant plusieurs, détenaient 17 % du marché des maisons neuves.
- Les avantages de la préfabrication comprennent une meilleure efficacité énergétique, une diminution des déchets de construction et une réduction globale des dommages causés aux terrains à bâtir. La construction en série rend possible les économies d'échelle par l'achat en bloc de matériaux de construction et l'adoption rapide de techniques de construction et de matériaux novateurs.
- Les premiers parcs de maisons mobiles, habituellement des terrains de camping dont certains emplacements étaient réservés aux caravanes, étaient régis par un embrouillé de règlements sur les véhicules motorisés et sur la santé publique et de codes de prévention des incendies qui, s'ils étaient appliqués, l'étaient sans trop de rigueur. Les collectivités de maisons mobiles sont souvent aménagées dans des zones rurales éloignées sans qu'on se préoccupe beaucoup de la santé, du bien-être ou du cadre de vie global des résidents.
- Les règlements régissant les maisons usinées et les parcs de maisons usinées n'ont pas évolué à la même allure que la construction de maisons usinées. En Colombie-Britannique, par exemple, beaucoup de règlements existants touchant les maisons usinées ont plus de 25 ans. Dans le Canada entier, beaucoup de règlements municipaux interdisent carrément les maisons usinées.

  Voici ce que dit le rapport :

  «Un grand nombre des parcs de maisons mobiles les plus anciens qui existent encore continuent d'afficher les caractéristiques du début de l'ère des parcs de maisons mobiles. Les ordonnances sur l'utilisation du sol étaient plus souvent qu'autrement utilisées comme des outils pour empêcher plutôt que pour faciliter l'acceptation de ce type de logement. Aujourd'hui, beaucoup de maisons usinées et de collectivités de maisons usinées sont régies par des règlements onéreux et périmés qui sont avantageux ni pour la collectivité, ni pour les résidents, et qui pourraient être davantage un obstacle au développement qu'une assurance d'une conception de qualité.»
  [TRADUCTION LIBRE]

- Dans le DRNO, les parcs de maisons usinées, qui sont des collectivités assujetties à des baux fonciers, n'étaient pas régis par le règlement municipal sur le lotissement. Leur réglementation se faisait par l'intermédiaire du règlement municipal sur les parcs de maisons mobiles.

FAIT SUR LES MAISONS MOBILES

Les soi-disant maisons mobiles d'aujourd'hui sont devenues en grande partie immobiles. Elles sont plus grandes, plus lourdes, plus larges et sont habituellement ancrées à des fondations permanentes. Environ 98 % de toutes les maisons «mobiles» ne sont jamais déplacées une fois ancrées. Même lorsqu'elles sont vendues, elles restent au même endroit.

- En ce qui concerne les parcs de maisons usinées dans le DRNO, le rapport a fait ressortir les problèmes suivants, entre autres :
    - absence d'attention accordée à la viabilité des parcs de maisons usinées en tant que forme de logement permanent;
    - distinction et isolement par rapport aux quartiers de logements construits sur site;
    - absence de négociation entre le promoteur et la municipalité pendant le processus d'examen de la demande;
    - règlements existants périmés;
    - désignations limitées pour l'aménagement des terrains;
    - absence de reconnaissance en tant que choix de logement abordable;
    - manque d'incitatifs des promoteurs pour promouvoir ce type de logement;
    - consultation tardive du public;
    - processus de demande rigide, inflexible et long.

2.2 Recommandations

Les réformes proposées de la réglementation portaient non seulement sur les maisons usinées mais, dans l'intérêt de la parité, sur tous les types d'aménagements résidentiels et toutes les formes de logements. Cette approche s'attaque aux questions de la discrimination, des règlements périmés, des processus inefficients et du syndrome PDMC par rapport aux maisons usinées.

Voici un résumé des recommandations :

1. Que les maisons usinées soient reconnues et encouragées comme une forme viable de logement permanent dans tout le DRNO.
2. Que l'habitation usinée soit permise dans toutes les zones où les maisons individuelles sont permises, à condition qu'elles s'harmonisent avec les caractéristiques architecturales et contextuelles du quartier.

UN AVENIR PLUS PROMETTEUR

Les perspectives s'améliorent pour les partisans de l'habitation usinée. En plus du DRNO, trois autres collectivités de la C.-B. appliquent de nouvelles approches à cette forme de logement.

- *Le district de Salmon Arm permet une interprétation libérale du mot «logement» qui intègre avec succès les maisons usinées dans toutes les zones résidentielles. La souplesse du district s'est traduite par une proportion supérieure à la moyenne de maisons usinées dans son parc de logements.*
- *Les Deer Park Estates, à Oliver, en C.-B., un lotissement de 111 terrains pour maisons usinées, offrent des terrains pour logements en copropriété qui permettent la propriété du terrain plutôt que sa location à bail. Des règlements municipaux sur la copropriété régissent tout, depuis l'organisation d'un conseil de copropriétaires jusqu'à la finition extérieure et à l'aménagement paysager des terrains individuels.*
- *Crystal Springs, une collectivité de personnes âgées à Westbank, en C.-B., est une communauté résidentielle dont les terrains sont loués à bail et qui offre une solution de rechange abordable à la vie en appartement ou en logement en copropriété. La communauté permet aux aînés de vivre sur un terrain privé sans les coûts et les problèmes de la propriété, une option attrayante pour les propriétaires-occupants qui ont habité dans une maison individuelle toute leur vie.*

3. Que les maisons usinées soient traitées à tous les égards de la même manière que les logements construits sur site.
4. Que le district régional prévoie de grands ensembles immobiliers complets en permettant la négociation entre le promoteur et la municipalité pendant le processus d'examen des demandes.
5. Que les normes et méthodes régissant les quartiers ou collectivités de maisons usinées soient mises à jour en tenant compte des progrès des théories d'urbanisme, du milieu de

la réglementation et des innovations au niveau de l'apparence et de la durabilité des maisons usinées.

6. Que les collectivités de maisons usinées soient permises dans tout le district régional, pourvu que certaines conditions concernant les dimensions minimales du terrain, la topographie, les services et la conception globale soient respectées.
7. Que les collectivités de maisons usinées soient reconnues comme un choix de logement abordable et que des incitatifs soient conçus et offerts afin d'encourager cette option dans le DRNO.
8. Que l'on cherche à obtenir l'apport du public plus tôt, à l'étape de la conception d'une proposition de logement abordable, plutôt qu'ultérieurement, à l'étape de l'audience publique.
9. Que le processus et les méthodes visant l'établissement d'une collectivité de maisons usinées soient plus ouverts, souples et rapides.

2.3 Nouveaux règlements municipaux

Le rapport a donné à ces recommandations la forme de règlements municipaux modèles prêts à être présentées au conseil du district régional et à d'autres conseils municipaux dans la région.

Le 25 février 1998, le DRNO a approuvé le règlement sur les collectivités de maisons usinées. Un mois plus tard, le 25 mars 1998, le conseil a adopté les changements du règlement de zonage régissant les collectivités de maisons usinées. Le district a dû séparer les procédures pour se conformer aux règlements provinciaux régissant la contenu particulier de chaque règlement. Les articles du règlement sur les maisons usinées portent sur toutes les exigences globales en matière de disposition et de conception des collectivités de maisons usinées, alors que le règlement de zonage porte de façon précise sur les utilisations permises, le nombre de bâtiments par emplacement, la surface de plancher, etc.

Les règlements du DRNO ont mis en place :

1. de nouvelles règles pour établir ou agrandir des collectivités de maisons usinées afin de régir leur conception et leur disposition globales et la fourniture des services et installations;
2. des normes et règlements de zonage pour les maisons usinées, régissant certaines questions comme l'utilisation du sol, la densité, les superficies des terrains, les marges de recul, etc.

Le DRNO a rejeté les recommandations du rapport qui auraient reconnu les maisons usinées comme une forme de logement permanent ou qui auraient intégré les maisons usinées dans des enclaves de maisons construites sur site.

En février 1999, le canton de Spallumcheen, une municipalité dans le territoire du DRNO, a révisé son plan directeur communal pour y intégrer une partie des recommandations du rapport. La révision du plan directeur du canton a été entreprise principalement pour préserver et protéger les terres agricoles existantes. Par conséquent, les questions de logement n'étaient pas une priorité. Malgré tout, le conseil du canton a appuyé un énoncé de principe qui encourage le traitement égal, à tous les égards, des maisons usinées et des maisons construites sur site. Les recommandations concernant le choix de l'emplacement et la conception ont été intégrées sous forme de lignes directrices pour l'octroi des permis.

M^me^ Pellegrino explique l'appui limité que les deux conseils ont donné aux recommandations du rapport de la façon suivante :

> *« Le problème le plus important au niveau de la mise en œuvre était le caractère de la communauté dans laquelle on proposait la réforme de la réglementation. Sa nature principalement rurale ainsi que le petit nombre d'ensembles immobiliers de forte densité et la philosophie dominante de la préservation des terres agricoles ont créé un milieu qui n'était pas propice à l'aménagement de communautés de forte densité de quelque genre que ce soit. »*

3.0 Besoins et participation de la collectivité

3.1 Profil de la collectivité

Le district régional de North Okanagan comprend des zones constituées et non constituées ayant une population totale de 71 607 (recensement de 1996). Les zones constituées comprennent les villes d'Armstrong, de Vernon et d'Enderby, le village de Lumby, la municipalité de district de Coldstream et le canton de Spallumcheen. Les zones non constituées sont regroupées en zones électorales comprenant la sous-région de Vernon, la sous-région de Lumby, la sous-région de Cherryville et la sous-région d'Enderby.

Le district a des caractéristiques et des principes d'urbanisme principalement ruraux. De façon générale, le développement résidentiel se limite aux zones où il est nécessaire pour offrir des installations et services publics essentiels, et est découragé ailleurs. Par conséquent, la forme urbaine est généralement compacte et la croissance se produit habituellement dans des zones peu éloignées des zones bâties existantes.

Selon M. Pattison, le district régional assure des services municipaux directs aux zones électorales et fournit des services aux municipalités sur demande ou à contrat.

> *« Dans le DRNO, nous offrons des services d'urbanisme à contrat à nos municipalités membres, sauf à Vernon. Par conséquent, nous avons communiqué directement avec le canton de Spallumcheen concernant la planification relative aux maisons usinées et, en particulier, il a retenu nos services à contrat pour préparer son plan directeur communal dans lequel nous avons intégré les nouvelles politiques sur les maisons usinées »*, explique M. Pattison.

3.2 L'habitation usinée dans le DRNO

Il y a trente parcs de maisons usinées en tout dans le DRNO, représentant environ le quart de tous les parcs du centre de la C.-B. Si l'on exclut les trois parcs situés dans des réserves indiennes, un inventaire mené en 1995 indiquait qu'ils offrent 1 032 emplacements dont treize étaient inoccupés.

3.2.1 Attitudes dans le DRNO

Afin d'évaluer les attitudes générales à l'égard du logement usiné dans le DRNO, l'agente du projet, Mme Pellegrino, a :

- mené des entrevues téléphoniques avec des propriétaires et(ou) gérants de parcs de maisons usinées ainsi qu'avec des représentants politiques locaux;
- mené une discussion de groupe à laquelle assistaient divers intervenants, dont un urbaniste, un inspecteur de bâtiments, des membres de la collectivité, un membre d'un conseil local de planification sociale et des représentants du secteur de l'habitation usinée.

Les gérants et propriétaires de parcs de maisons mobiles ont dit que la région avait besoin d'un plus grand nombre d'emplacements pour maisons usinées. La majorité de ces propriétaires fonciers ont indiqué que la rigueur des règlements gouvernementaux et les restrictions en matière de zonage limitaient leurs possibilités d'agrandissement.

Les personnes politiques locales étaient d'avis que le logement usiné n'était tout simplement pas un enjeu pour les personnes qu'elles représentaient. Contrairement aux gérants et propriétaires de parcs, elles croyaient qu'il n'y avait pas réellement de demande pour les logements de ce genre. Ces représentants ont également indiqué qu'il n'y avait pas eu de plaintes concernant les maisons usinées déjà implantées dans le DRNO.

Les participants à la discussion étaient d'avis que l'uniformisation des règles du jeu était la question la plus urgente. Ils ont déclaré que les maisons usinées sont tout simplement une forme de logement et qu'elles devraient être considérées comme toute autre forme d'habitation au niveau de la réglementation. Les participants croyaient qu'au lieu d'en restreindre l'utilisation en se fondant sur l'endroit où elles sont installées et la façon dont elles sont construites, il faudrait utiliser des directives architecturales et des caractéristiques des quartiers qui s'appliqueraient à toutes les maisons, qu'elles soient préfabriquées ou construites sur site. Ils ne croyaient pas qu'il y avait lieu d'accorder un statut spécial ou des incitatifs pour les maisons usinées juste parce qu'elles peuvent être plus abordables que les maisons traditionnelles.

3.3 Participants au projet

Bien que l'agente du projet ait été le moteur de cette initiative et qu'elle ait fait tout le travail, elle a régulièrement demandé conseil à un groupe comprenant :

- des représentants du DRNO;
- des organisations sans but lucratif;
- des fonctionnaires provinciaux;
- des représentants de l'industrie; et
- des membres du personnel de l'École d'urbanisme de l'Université McGill.

L'agente de projet utilisait l'« équipe » pour obtenir une rétroaction. À mesure qu'elle produisait du matériel, les membres de l'équipe l'examinaient et faisaient des commentaires, et parfois, offraient des conseils sur la recherche supplémentaire à effectuer. Ils lui ont aussi donné de l'information et des données pertinentes. Le district régional et l'Université McGill ont fait des contributions non financières pour faire avancer le projet en prêtant des salles de réunion, des locaux de bureau et du matériel informatique.

4.0 Impact de l'initiative de réforme de la réglementation sur l'abordabilité, le choix et la qualité dans le domaine du logement

4.1 Impact sur l'abordabilité et le choix

Sans poursuivre les recherches, il est difficile de déterminer l'impact direct que les initiatives de réforme ont eu, ou auront, sur le coût du logement et le choix dont disposent les acheteurs de maisons dans le DRNO. En septembre 1999, aucune demande n'avait été présentée dans le district régional en vue de la création de nouveaux parcs de maisons usinées ou de l'agrandissement de parcs existants.

Alan Pattison, directeur des services d'aménagement du DRNO, a expliqué que le logement construit sur site dans la région n'est pas tellement cher, de sorte que les avantages des maisons usinées au niveau du coût sont minimes. Le désir de la région de conserver les terres agricoles limite aussi les possibilités pour les collectivités de maisons usinées.

> *« La politique du district régional consiste à restreindre l'étalement urbain et la plupart de ces collectivités (parcs de maisons usinées) ont été implantées dans des zones rurales où les terrains sont moins chers. Par conséquent, les collectivités de maisons usinées doivent rivaliser avec le milieu urbain où cette forme de logement n'a pas connu beaucoup de succès. Nous nous attendons à ce que de nouvelles collectivités soient établies dans le canton de Spallumcheen et aux abords du village de Lumby d'ici cinq à dix ans »*, a-t-il ajouté.

Le numéro de juillet 1999 de la publication d'analyse de marché Actualités habitation de la Société canadienne d'hypothèques et de logement indique que le prix médian des maisons neuves est de 215 000 $ dans la région de Kelowna et du centre méridional de la C.-B. Sur le marché de la revente, les prix médians varient entre environ 170 000 $ près de Kelowna et environ 140 000 $ dans la région de Vernon. Par contraste, un concessionnaire de maisons usinées situé à Kelowna, Country Classic Manufactured Homes, offre des maisons et terrains à 89 000 $ pour les modèles simple largeur et à 145 000 $ pour les modèles à double largeur. À Deer Park Estates, la collectivité pour adultes à Oliver, en C.-B., les logements, comprenant les terrains, coûtent 85 000 $ et plus.

Les maisons usinées les plus abordables sont les modèles fabriqués en série. Lorsque le modèle est personnalisé par le propriétaire, ce qui se fait souvent de nos jours, l'écart entre le prix des maisons préfabriquées et des maisons construites sur site diminue rapidement. D'autres frais divers, comme les frais de location du terrain, les droits d'entrée, les services, les droits communautaires, etc., peuvent aussi faire augmenter le coût des maisons usinées à un point tel qu'elles pourraient être plus chères que certaines maisons construites sur site.

Cette maison modulaire est fabriquée par Grandeur Housing Ltd., de Winkler, au Manitoba.

Rick Higgs, directeur général de la Manufactured Housing Association of B.C., a fait le commentaire suivant :

« Il est toujours problématique de parler du coût des choses sur un marché, surtout lorsque les consommateurs n'ont pas de feuille de spécifications à comparer et qu'ils se posent des questions sur la valeur reçue pour chaque dollar dépensé. Si l'on compare des produits semblables, je sais qu'on ne se trompe généralement pas en disant que les maisons usinées sont plus abordables que les maisons traditionnelles.

Je me souviens comme si c'était hier d'un acheteur de maison de la Colombie-Britannique qui était vraiment heureux d'avoir une maison à deux niveaux de 2 800 pieds carrés, comprenant un sous-sol pleine hauteur, sur un grand terrain urbain pour 95 000 $, alors que son voisin d'à côté avait une maison semblable construite sur site qui lui avait coûté 135 000 $. Les deux modules préfabriqués ont été expédiés à plus de 1 000 milles de l'usine et ont été montés au moyen d'une grue. Le prix total que ce propriétaire a payé, incluant le prix du terrain, était inférieur de 30 % à celui de son voisin. La ville était située dans le nord-est de la Colombie-Britannique où les coûts des terrains sont relativement bas. Par conséquent, la différence entre le coût total des deux maisons était essentiellement la différence entre leurs coûts de construction respectifs. »

Même s'il n'y a pas eu beaucoup d'activité récemment sur le marché d'Okanagan, les promoteurs et exploitants de parcs de maisons mobiles peuvent plus facilement offrir un type de logement qui s'est révélé une option abordable pour de nombreuses personnes. En fait, depuis plusieurs décennies et tant au Canada qu'aux États-Unis, les maisons usinées ont rendu l'accession à la propriété possible pour diverses personnes qui n'auraient jamais eu les moyens de s'acheter une maison traditionnelle.

4.2 Impact des initiatives de réforme

Lorsque les ordonnances municipales limitent sévèrement ou interdisent les maisons usinées, l'abordabilité globale du logement dans la collectivité peut en souffrir. Lorsque l'offre est limitée, par exemple, les propriétaires et gérants de parcs ont plus de latitude pour imposer des frais supérieurs aux propriétaires de maisons. Sur un marché serré, les parcs existants de maisons mobiles peuvent devenir les cibles de sociétés voulant les acheter pour essayer d'obliger les locataires existants à partir en augmentant les loyers, dans le but d'attirer des clients très à l'aise comme les aînés à la retraite. Des prises de contrôle de ce genre par des sociétés se sont déjà produites sur certains marchés américains.

Bien que les réformes en Okanagan n'aient pas eu un impact immédiat sur l'offre de maisons usinées, elles représentent un pas en avant pour faire accepter l'habitation usinée par les municipalités. À mesure que l'acceptation de ces maisons augmentera dans le Canada entier, les fournisseurs auront plus d'occasions de promouvoir ce choix de logement. À long terme, si d'autres collectivités adoptent des réformes dans le même sens, les consommateurs pourraient bien bénéficier d'un meilleur choix de logements et d'une abordabilité plus grande.

D'autres municipalités pourraient bénéficier du projet du DRNO, surtout parce qu'il a produit des recherches fondamentales sur toute la question de l'habitation usinée et des règlements municipaux. Il a aussi produit un ensemble de règlements municipaux modèles que d'autres territoires pourraient adopter ou adapter. En fait, le DRNO a déjà remis des copies de son rapport à d'autres municipalités intéressées de la C.-B. et de l'Alberta ainsi qu'à des groupes du secteur du logement.

ANNEXE A

RÈGLEMENT MUNICIPAL SUR LES COLLECTIVITÉS DE MAISONS USINÉES

(Tel que modifié)

District régional de North Okanagan
Services d'aménagement
Le 26 novembre 1997

District régional de North Okanagan
Services d'aménagement
9848, chemin Aberdeen
Vernon (C.-B.)
V1B 2K9

Voici la traduction du règlement d'origine rédigé en anglais.

Préface

Ce règlement codifié est publié pour des raisons de commodité seulement. Étant donné que des modifications des règlements peuvent être apportées de temps à autre, les personnes voulant se procurer le règlement le plus récent ou voir le règlement original sont invitées à communiquer le district régional de North Okanagan.

Ce règlement codifié comprend le règlement suivant et la modification des règlements suivants :

aucun

TABLE des MATIÈRES

SECTION

UN	Définitions
DEUX	Mise en œuvre et administration
TROIS	Demandes, approbations et permis
QUATRE	Dispositions générales
CINQ	Normes d'aménagement
SIX	Normes de viabilisation et de sécurité

ANNEXES

«A»	Demande de permis visant une collectivité de maisons usinées
«B»	Permis visant une collectivité de maisons usinées

DISTRICT RÉGIONAL de NORTH OKANAGAN

RÈGLEMENT MUNICIPAL Nº 1447, DE 1997 SUR LES COLLECTIVITÉS DE MAISONS USINÉES

Un règlement municipal visant
à réglementer l'établissement, l'agrandissement,
la conception, l'entretien et le raccordement
aux services des collectivités de maisons usinées.

ATTENDU QUE l'article 799 de la *Municipal Act* (loi sur les municipalités), c. 323 des statuts révisés de 1996, autorise les districts régionaux à établir, réglementer et exiger des services additionnels établis en conformité avec les articles 692 à 699 de la *Municipal Act*;

ET ATTENDU QUE l'article 694 de la *Municipal Act*, c. 323 des statuts révisés de 1996, autorise un conseil régional, pour assurer la santé, la sécurité et la protection des personnes et des biens, à réglementer par règlement municipal la construction et la disposition des collectivités de maisons usinées et à préciser les installations qu'on doit y retrouver; à réglementer l'entretien des collectivités de maisons usinées; à prescrire les conditions régissant de façon générale la délivrance et la validité des permis, l'inspection des travaux, les immeubles et les structures; et à imposer et percevoir des droits de permis et des frais d'inspection;

ET ATTENDU QUE le Conseil régional, au moyen de la résolution nº 522/94, a demandé la révision et la mise à jour du *Regional District of North Okanagan Mobile Home Park Bylaw* Nº. 302, 1979 (Règlement municipal nº 302 de 1979 du district régional de North Okanagan portant sur les maisons mobiles);

POUR CES MOTIFS le Conseil régional du district régional de North Okanagan, réuni en séance publique, adopte les dispositions qui suivent :

SECTION UN - DÉFINITIONS

101. Dans le présent règlement, les mots du genre masculin s'appliquent aussi au genre féminin et inversement.

102. À moins que les termes soient définis dans le présent règlement, les définitions du *Regional District of North Okanagan Zoning Bylaw No. 725, 1986* (Règlement de zonage no 725 de 1986 du district régional de North Oknagan) s'appliquent.

Définitions

103. À moins que le contexte ne permette d'en décider autrement, les définitions suivantes s'appliquent dans le présent règlement :

Agent s'entend d'une personne autorisée par un propriétaire à lui servir de représentant.

Ajout s'entend d'un bâtiment construit sur site ou préfabriqué qui est rattaché à une résidence ou à un autre bâtiment ou une autre structure ou qui en fait partie, y compris un garage attenant et clos, un abri d'auto ouvert, une pièce habitable close ou un ajout préfabriqué, un porche, un auvent, une verrière, un abri ouvert, une terrasse et d'autres structures semblables.

Approbation s'entend de l'approbation par écrit.

Autorité compétente s'entend du Conseil régional ou d'un de ses agents et(ou) de tout autre organisme fédéral ou provincial compétent dans le domaine réglementé.

Bâtiment résidentiel accessoire s'entend d'une structure ou d'un bâtiment distinct et détaché dont l'utilisation réelle ou visée est annexe ou habituellement liée à celle d'une résidence principale située sur le même terrain, et comprend les garages, ateliers, remises et structures semblables.

CAN/CSA-A277 (datant de 1990 ou d'une année ultérieure) s'entend d'une procédure d'accréditation approuvée pour les usines fabriquant des maisons modulaires, mobiles et préfabriquées. Elle prévoit l'accréditation et la vérification du programme de qualité de l'usine ainsi que l'inspection et l'accréditation internes des maisons individuelles.

CAN/CSA-Z240 MH Series (datant de 1986 ou d'une année ultérieure) s'entend d'une série de sept normes qui définissent, précisent et certifient les exigences en matière de mobilité, de charpente, d'installations de chauffage et de refroidissement et de plomberie des sections de maisons mobiles, ainsi que les exigences relatives à l'installation des appareils à gaz et à mazout dans les maisons mobiles ou attenant aux maisons mobiles.

CAN/CSA-Z240.10.1 (datant de 1994 ou d'une année ultérieure) s'entend des exigences relatives au support d'une maison usinée qui a été conçue et construite en utilisant des poutres de plancher longitudinales et comprend les exigences pour l'aménagement du terrain, la jupe, les fondations, l'ancrage et les raccordements de maisons comprenant plus d'une section.

Code du bâtiment de la C.-B. s'entend du règlement 1485/92 de la Colombie-Britannique et des modifications de ce document, intitulé *The British Columbia Building Code 1992* et adopté en vertu de l'article 740 de la *Municipal Act*, et qui comprend *The British Columbia Plumbing Code 1992* (code de plomberie de 1992 de la Colombie-Britannique).

Collectivité de maisons usinées s'entend d'un ensemble immobilier résidentiel aménagé sur un terrain en propriété individuelle sur lequel des maisons usinées sont implantées sur des emplacements, loués pour une durée limitée, qui ne sont pas enregistrés au bureau d'enregistrement des titres en vertu de la *Land Title Act*.

Conseil régional s'entend du corps administratif et exécutif du district régional.

Directeur des services d'aménagement s'entend du directeur des services d'aménagement, de l'urbaniste principal ou du responsable de la planification à long terme du district régional.

District régional s'entend du district régional de North Okanagan, tel que constitué en vertu de la *Municipal Act*.

Emplacement s'entend d'un terrain qui a été marqué au sol par des chevilles en fer ou des piquets de bois et qui est indiqué sur un plan d'implantation mais qui n'est pas un terrain légalement loti enregistré en vertu de la *Land Title Act*.

Inspecteur de bâtiment s'entend du chef inspecteur de bâtiment, de l'inspecteur de bâtiment et du vérificateur de plans du district régional.

Locataire s'entend d'une personne qui habite un logement dans une collectivité de maisons usinées.

Location pour une durée limitée s'entend de la location ou de la location à bail d'un terrain pour une durée inférieure à trois (3) ans à la fois et pour lequel le paiement des droits se fait mensuellement.

Logement à plusieurs sections s'entend d'une maison usinée construite en deux pièces ou plus destinées à être raccordées sur le site afin de produire un (1) logement détaché contigu destiné à loger une (1) seule famille.

Logement à une section s'entend d'un logement détaché construit en usine en une seule pièce complète et destiné à loger une (1) seule famille.

Logement au sens général s'entend d'une (1) pièce ou plus utilisées pour loger une (1) seule famille, lorsque cette pièce ou ces pièces contiennent des endroits pour dormir, des installations sanitaires et une (1) seule cuisine ou prévoit le nécessaire pour l'aménagement des appareils servant à ces fins.

Logement dans le présent règlement s'entend d'un bâtiment fabriqué utilisé pour loger des êtres humains, qui est conforme à la norme CAN/CSA-A277 (datant de 1990 ou d'une année ultérieure) ou de la norme CAN/CSA-Z240-MH Series (datant de 1986 ou d'une année ultérieure).

Maison mobile s'entend d'un logement qui est entièrement construit dans une usine sur un sous-châssis en acier auquel des roues peuvent être attachées pour son transport jusqu'à son emplacement et qui est conforme à la norme CAN/CSA-Z240-MH Series (datant de 1986 ou d'une année ultérieure).

Maison modulaire s'entend d'une maison usinée conforme à la norme CAN/CSA-A277 (datant de 1990 ou d'une année ultérieure) et au Code du bâtiment de la C.-B.

Maison usinée s'entend d'une maison mobile ou d'une maison modulaire.

Propriétaire s'entend du propriétaire d'une collectivité de maisons usinées ou son représentant, bailleur, gérant ou exploitant.

Réseau d'adduction d'eau communautaire s'entend d'un système d'ouvrages pour le captage, la distribution et l'évacuation d'eau potable qui est approuvé par le ministère de la santé, dont une des entités suivantes est propriétaire et dont l'exploitation et l'entretien sont assurés par une des entités suivantes :

a) un district d'amélioration en vertu de la *Water Act* ou de la *Municipal Act*; ou

b) une municipalité, un district régional ou une municipalité régionale; ou

c) un représentant de Sa Majesté la Reine du chef du Canada ou de la province de la Colombie-Britannique.

Réseau d'égout communautaire s'entend d'un système d'ouvrages pour la collecte, le traitement et l'évacuation de déchets liquides qui est approuvé par le ministère de l'environnement de la C.-B. en vertu de la *Waste Management Act* (loi sur la gestion des déchets) ou par le ministère de la santé en vertu de la *Health Act* (loi sur la santé) et dont une des entités suivantes est propriétaire et dont l'exploitation et l'entretien sont assurés par une des entités suivantes :

a) un district d'amélioration en vertu de la *Water Act* (loi sur la gestion des eaux) ou de la *Municipal Act*; ou

b) une municipalité, un district régional ou une municipalité régionale; ou

c) un représentant de Sa Majesté la Reine du chef du Canada ou de la province de la Colombie-Britannique.

Terrain s'entend d'une parcelle de terrain légalement arpentée et indiquée comme étant une parcelle distincte dans un plan de lotissement, un plan de copropriété ou un certificat de titre déposé dans un bureau d'enregistrement des titres en vertu de la *Land Title Act* (loi sur les titres de biens-fonds).

Zone tampon s'entend d'une séparation ou d'un obstacle visuel ou physique séparant des utilisations voisines incompatibles et peut comprendre une zone paysagée, clôturée ou cachée où il n'y a pas d'immeuble.

SECTION DEUX - MISE EN ŒUVRE ET ADMINISTRATION

Titre abrégé

201. Ce Règlement peut à toutes fins être appelé le «Règlement municipal nº 1447 de 1997 sur les collectivités de maisons usinées».

Force exécutoire

202. Une fois adopté, le présent Règlement prendra effet et s'appliquera à tous les terrains dans les zones électorales B, C, D, E et F du district régional.

203. La délivrance d'un permis et l'examen et l'approbation des plans effectués en vertu de ce Règlement ne constituent pas une déclaration ou une garantie que le présent Règlement a été respecté.

Annexes

204. Les annexes suivantes sont jointes au présent Règlement et en font partie :

(1) Annexe A Demande de permis visant une collectivité de maisons usinées

(2) Annexe B Permis visant une collectivité de maisons usinées

Dimensions métriques

205. Toutes les unités de mesure dans le présent Règlement sont des mesures métriques. Toutes les mesures impériales entre parenthèses sont des équivalents approximatifs et sont indiquées pour des raisons de commodité seulement; elles n'ont pas de statut juridique dans le présent Règlement.

Divisibilité

206. Si un article, un paragraphe, une phrase, une disposition ou une expression du présent Règlement est, pour n'importe quelle raison, tenue pour invalide par n'importe quel tribunal compétent, cette décision n'influera pas sur la validité des portions restantes du présent Règlement.

Interdictions

207. Aucune collectivité de maisons usinées ne doit être utilisée, occupée, établie, construite, agrandie, modifiée, démolie ou exploitée en contravention des dispositions du présent Règlement, du Code du bâtiment de la C.-B., de la *Municipal Act* ou de tout autre règlement pertinent ou de toute autre loi provinciale pertinente.

208. Aucune personne ne doit entreprendre la construction ou le tracé des emplacements d'une collectivité de maisons usinées ou de toute partie d'une telle collectivité de maisons usinées sans avoir en sa possession un permis valable et en vigueur à cette fin, délivré en conformité avec les dispositions du présent Règlement.

209. Aucune personne ne doit entreprendre la construction ou le tracé des emplacements d'une collectivité de maisons usinées ou de toute partie d'une collectivité de maisons usinées d'une manière qui n'est pas permise ou qui est interdite par les dispositions du présent Règlement.

210. Aucune personne ne doit soumettre des données fausses ou de l'information trompeuse ayant rapport à une demande de permis visant une collectivité de maisons usinées.

211. Aucune personne ne doit modifier une description, des devis ou des plans qui ont servi de base à la délivrance d'un permis, ni effectuer des travaux qui ne concordent pas avec la description, les plans ou les devis pour lesquels un permis visant une collectivité de maisons usinées a été

délivré, à moins que la variation n'ait été examinée et approuvée par écrit par le directeur des services d'aménagement.

212. Aucune personne ne doit tenter d'empêcher ou empêcher l'entrée du directeur des services d'aménagement, de l'inspecteur de bâtiment ou de tout autre employé désigné du district régional sur le terrain ou dans les bâtiments lorsque cette personne agit aux fins de l'administration et de l'application du présent Règlement.

Exclusions

213. Une collectivité de maisons usinées qui existait au moment de l'adoption du présent Règlement peut continuer de fonctionner même si elle peut ne pas être conforme aux dispositions du présent Règlement, mais toute nouvelle construction ou production d'installations ou tout nouveau tracé doivent être conformes aux dispositions du présent Règlement.

Administration

214. Le directeur des services d'aménagement ou tout autre représentant nommé par le Conseil régional administrera les dispositions du présent Règlement.

215. Le directeur des services d'aménagement, l'inspecteur de bâtiment ou tout autre employé légalement désigné par le district régional pour agir au nom du district régional peut entrer dans tout immeuble en tout temps raisonnable aux fins de son inspection ou de l'administration ou de l'application de toute partie du présent Règlement.

216. Le directeur des services d'aménagement peut, après en avoir avisé par écrit un détenteur de permis, révoquer un permis délivré en vertu du présent Règlement si :

(1) le permis a été délivré par erreur;

(2) le permis a été délivré alors que le propriétaire, le représentant ou un professionnel inscrit avait fourni des données incorrectes; ou

(3) il y a violation du présent Règlement, du Code du bâtiment de la C.-B., de la *Municipal Act* ou de toute autre loi ou de tout autre règlement provincial promulgué dans le territoire pertinent.

217. Avant de révoquer un permis, le directeur des services d'aménagement doit, par écrit, aviser le propriétaire qu'il y a eu une erreur ou une violation et lui donner un délai raisonnable pour corriger la situation.

218. Toute personne sera jugée coupable, par procédure sommaire, d'une infraction au présent Règlement si elle :

(1) enfreint n'importe quelle disposition du présent Règlement;

(2) fait en sorte ou permet que quelque chose soit fait en contravention ou en violation de n'importe quelle disposition du présent Règlement;

(3) néglige ou omet de faire quelque chose qui est exigé en vertu du présent Règlement;

(4) exécute, fait exécuter ou permet des travaux d'aménagement qui sont interdits par le présent Règlement ou contraires à l'une ou l'autre de ses dispositions;

(5) ne se conforme pas à un ordre, une directive ou un avis donné en vertu du présent Règlement; ou

(6) empêche ou entrave, ou tente d'empêcher ou d'entraver l'accès autorisé à la propriété du directeur des services d'aménagement, de l'inspecteur de bâtiment ou d'autres employés légalement désignés du district régional.

219. Chaque journée que dure une violation sera considérée comme une violation nouvelle et distincte, sauf si un tribunal en décide autrement.

220. Toute personne qui viole les dispositions du Règlement commet une infraction et est passible, par déclaration sommaire de culpabilité, d'une peine en vertu de la *Offence Act* (loi sur les infractions) ne devant pas dépasser 2 000 $ et six mois d'emprisonnement ainsi que les coûts tels que déterminés par le tribunal.

221. Le directeur des services d'aménagement tiendra des registres des demandes, des permis, des plans et des documents pertinents relatifs à l'administration du présent Règlement. Le propriétaire et les locataires de la collectivité de maisons usinées auront le droit de consulter ces registres.

SECTION TROIS - PERMIS VISANT UNE COLLECTIVITÉ DE MAISONS USINÉES

Demande

301. Toute personne doit demander, obtenir et détenir un permis valable et en vigueur visant une collectivité de maisons usinées avant d'établir, de modifier ou d'agrandir une collectivité de maisons usinées.

302. Une «demande de permis visant une collectivité de maisons usinées» conforme à l'annexe A du présent Règlement doit être soumise et doit comprendre l'information supplémentaire, les documents et les droits exigés dans l'annexe A ou par le directeur des services d'aménagement.

303. Le directeur des services d'aménagement peut, à bon droit, exiger que le demandeur :

(1) fournisse des données de relevé topographique;

(2) fasse faire des inspections et des analyses du sol sur le terrain et à proximité du terrain de la collectivité proposée de maisons usinées;

(3) fournisse un rapport géotechnique professionnel sur l'effet de l'aménagement proposé sur la stabilité du sol, les niveaux normaux du sol et l'habitat naturel;

(4) fournisse un rapport géotechnique professionnel sur l'effet de la modification de la teneur en humidité du sol ou des niveaux et conditions de l'eau souterraine;

(5) fournisse un rapport d'un hydrogéologue professionnel sur la profondeur et l'étendue des inondations et la fréquence probable des inondations;

(6) fournisse des profils de chaque nouvelle route indiquée sur le plan et les détails topographiques qui pourraient donner une indication des problèmes d'ingénierie que provoquera l'ouverture des routes indiquées sur le plan;

(7) fournisse une évaluation professionnelle des impacts environnementaux par un urbaniste ou un architecte qualifié, indiquant l'effet de la collectivité proposée de maisons usinées sur le milieu naturel et(ou) bâti périphérique, y compris les impacts sur les écoles, les transports et les services policiers et de protection contre les incendies.

304. Aucune demande d'agrandissement d'une collectivité existante de maisons usinées ou d'établissement d'une nouvelle collectivité de maisons usinées ne sera acceptée en vue de son traitement à moins qu'elle ne comprenne tous les documents, les renseignements et les droits exigés par le présent Règlement.

Droits

305. Toute demande de permis visant à agrandir une collectivité existante de maisons usinées, à établir une nouvelle collectivité de maisons usinées ou à réexaminer une demande rejetée antérieurement doit être accompagnée d'un droit de demande de 175 $, plus 10 $ pour chaque logement proposé.

306. Chaque demande de renouvellement d'un permis visant une collectivité de maisons usinées échu doit être accompagnée d'un droit de demande de 45 $.

307. Lorsqu'une collectivité de maisons usinées est aménagée par étapes, chaque étape doit être traitée comme une demande nouvelle et distincte aux fins du calcul des droits payables.

308. Le directeur des services d'aménagement ne remboursera aucune partie des droits payés pour une demande de permis visant une collectivité de maisons usinées.

309. Des droits supplémentaires distincts pour la construction ou l'implantation de bâtiments, de structures ou de logements individuels peuvent être exigés, selon les dispositions du *RDNO Building Bylaw* (règlement de construction du DRNO).

Approbation, examen et délivrance

310. Le directeur des services d'aménagement est autorisé à examiner les demandes et à délivrer des permis visant une collectivité de maisons usinées en conformité avec le présent Règlement.

311. Une demande de permis visant une collectivité de maisons usinées ne sera pas examinée par le directeur des services d'aménagement à moins qu'elle satisfasse aux exigences en matière de présentation indiquées dans le présent Règlement et soit accompagnée des droits prescrits dans le présent Règlement.

312. Le directeur des services d'aménagement ne délivrera pas un permis visant une collectivité de maisons usinées avant :

(1) que l'approbation du rezonage de la propriété ait été accordée par le Conseil régional;

(2) que des plans et devis complets aient été soumis au directeur des services d'aménagement;

(3) qu'un réseau d'évacuation des eaux usées ait été approuvé et qu'un permis ait été délivré par l'autorité compétente;

(4) qu'un permis d'accès à l'autoroute ait été approuvé et délivré par l'autorité compétente;

(5) qu'un réseau d'adduction et de distribution d'eau ait été approuvé et qu'un permis ait été délivré par l'autorité compétente; et

(6) qu'une méthode d'élimination des déchets ait été approuvée par l'autorité compétente.

313. Le directeur des services d'aménagement peut retarder la délivrance d'un permis visant une collectivité de maisons usinées jusqu'à ce qu'il soit assuré de la conformité de la collectivité proposée avec tous les règlements, statuts, règles, engagements, permis et accords d'aménagement ou tout autre contrat ou accord régissant la construction et l'implantation de la collectivité proposée de maisons usinées.

314. Le directeur des services d'aménagement examinera chaque demande complète de permis et informera le demandeur par écrit, dans les soixante (60) jours qui suivent, de l'approbation de la délivrance du permis, avec ou sans conditions, ou du rejet de la demande.

315. Si la demande de permis visant une collectivité de maisons usinées est rejetée, le directeur des services d'aménagement informera le demandeur, par écrit, de la(des) raison(s) précise(s) du rejet.

316. Une reproduction du plan d'implantation approuvé doit être jointe au permis et en faire partie et être exécutoire en vertu de ce présent Règlement de la même manière que le permis.

Expiration

317. Un permis visant une collectivité de maisons usinées aura expiré si :

(1) la construction n'a pas commencé dans les douze (12) mois qui suivent;

(2) la construction a été en grande partie suspendue pour une période d'un an;

(3) le directeur des services d'aménagement a révoqué le permis pour les raisons prévues dans le présent Règlement; ou

(4) le propriétaire a demandé l'annulation du permis.

318. Les travaux en vertu du permis révoqué ne devront pas être entrepris ou recommencés avant qu'un nouveau permis ait été délivré et que le droit pertinent ait été payé en conformité avec les exigences du présent Règlement.

Occupation

319. Aucune personne ne fera en sorte ou ne permettra qu'une partie quelconque d'une collectivité de maisons usinées soit occupée avant d'en avoir informé par écrit le directeur des services d'aménagement et l'inspecteur de bâtiment.

320. L'inspecteur de bâtiment peut ne pas permettre l'occupation de certains emplacements, tout en donnant l'autorisation d'en occuper d'autres, lorsqu'il a des raisons de croire que le demandeur ne termine pas certaines parties de l'aménagement en conformité avec les permis approuvés antérieurement.

Autres permis

321. Un permis de construire distinct pour la construction ou l'implantation de bâtiments, de logements et(ou) de structures individuelles (y compris les ouvrages ou structures liées aux réseaux communautaires d'adduction d'eau et d'égout) sera fourni en conformité avec le *RDNO Building Bylaw.*

322. Un locataire ou un résident d'une collectivité de maisons usinées doit obtenir l'approbation écrite du propriétaire de la collectivité de maisons usinées et doit soumettre cette approbation en même temps que la demande d'un permis de construire pour l'implantation d'un logement, d'un bâtiment, d'une structure ou d'une enseigne ou pour la construction d'ajouts sur un emplacement.

Appels et dérogations

323. La modification ou l'assouplissement des marges de recul ou de détails particuliers concernant l'implantation et l'installation des logements individuels sur un emplacement peut être autorisé par le conseil de dérogation lorsque la modification relève de sa compétence.

324. Les appels touchant les demandes rejetées de permis visant une collectivité de maisons usinées doivent être déposés après soixante (60) jours suivant l'avis du rejet et uniquement si de nouveaux renseignements ont été reçus.

SECTION QUATRE - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

401. Chaque partie de la superficie du terrain qui sera inclus dans une collectivité de maisons usinées doit être contiguë avec toutes les autres parties du terrain.

402. Chaque partie d'un emplacement dans une collectivité de maisons usinées doit être contiguë.

403. Les bâtiments ou structures à proximité d'un lac, d'une rivière ou de tout autre cours d'eau ou donnant sur un lac, une rivière ou tout autre cours d'eau doivent être conformes à toutes les exigences du *Regional District of North Okanagan Floodplain Management Provisions Bylaw N^o^ 847, 1989* (règlement n^o^ 847 de 1989 du district régional de North Okanagan sur la gestion des plaines inondables) et du Regional District of North Okanagan Zoning Bylaw 725, 1986 (règlement 725 de 1986 du district régional de North Okanagan sur le zonage) et de leurs modifications, et à tous les règlements imposés par le ministère de l'environnement et toute autre autorité compétente.

404. Dans une collectivité de maisons usinées, aucun logement ne doit être situé ailleurs que sur un emplacement approuvé.

405. Chaque emplacement doit être identifié clairement et de façon permanente et marqué à ras de terre par des poteaux ou des tiges métalliques d'au moins un (1) centimètre de diamètre et cinquante (50) centimètres de longueur par un arpenteur professionnel.

406. Pas plus d'un (1) logement n'est permis sur chaque emplacement approuvé.

407. Tous les bâtiments et structures, logements et leurs ajouts doivent être conformes au Code du bâtiment de la C.-B., à la norme CSA A277-92 ou à la norme CSA Z240 MH-86.

408. Tous les raccordements aux services doivent se faire en conformité avec les exigences du Code du bâtiment de la C.-B. et avec toutes les exigences pertinentes de l'administration locale.

409. Les fondations de tous les bâtiments et structures doivent être conformes au Code du bâtiment de la C.-B. ou aux normes Z240.10.1-94 de l'Association canadienne de normalisation pour l'aménagement du terrain, la construction des fondations et l'ancrage.

410. Tout bâtiment ou toute structure, y compris les ajouts, ne devra pas être occupé avant qu'un permis d'occupation ait été délivré par l'inspecteur de bâtiment en conformité avec le Regional district of *North Okanagan Building Bylaw N^o^ 1090, 1992* et avec les modifications dudit règlement.

411. Les maisons témoins à vendre à l'intérieur de la collectivité de maisons usinées ne seront permises que si elles sont installées sur des emplacements en conformité avec les dispositions du présent Règlement.

412. Le propriétaire doit installer et entretenir tous les panneaux de circulation routière et de vitesse permise à l'intérieur de la collectivité de maisons usinées, afin d'assurer la sécurité des résidents et des visiteurs en conformité avec les exigences du district régional.

Installations et services exigés

413. Les installations et services suivants sont exigés à l'intérieur de la collectivité de maisons usinées :

(1) des panneaux de noms de rue, de direction et de circulation;

(2) un réseau d'adduction d'eau communautaire;

(3) un réseau d'égout communautaire;

(4) un réseau de gestion des eaux pluviales;

(5) des bâtiments et structures de stockage et(ou) de service;

(6) un éclairage de rue pour les collectivités de maisons usinées situées dans des zones existantes où l'éclairage de rue est exigé ou pour les collectivités de maisons usinées comprenant cinquante (50) logements ou plus;

(7) une enceinte de stockage entourée d'un écran où les locataires pourront mettre des véhicules de plaisance, des bateaux, etc.;

(8) une aire de loisirs extérieure pour les locataires;

(9) des places de stationnement pour les visiteurs.

SECTION CINQ - NORMES D'AMÉNAGEMENT

Orientation des emplacements

501. Les emplacements doivent être tracés de façon à permettre d'orienter le mur extérieur des logements individuels ayant la superficie globale d'ouverture (p. ex., portes, fenêtres, etc.) la plus grande vers le sud-est, le sud ou le sud-ouest.

502. Lorsqu'un emplacement avoisine une emprise de route publique, la longueur de l'emplacement individuel doit être parallèle au chemin d'accès interne et l'entrée de cour doit donner sur le chemin d'accès interne.

Ajouts, bâtiments accessoires et clôtures

503. Les bâtiments accessoires détachés et les ajouts attenant à un logement ou à un bâtiment accessoire exigent l'approbation écrite du propriétaire ou de son représentant, et cette approbation doit être soumise en même temps que la demande de permis de construire.

504. Tous les ajouts, porches, abris contre le soleil et la pluie, garages ou abris d'auto doivent être préfabriqués en usine ou d'une qualité équivalente et doivent être préfinis ou peints de manière à ce que le style et la construction s'harmonisent avec le logement principal.

505. Aucune clôture ne doit être installée où que ce soit sur un emplacement à moins qu'elle soit nécessaire pour jouer le rôle de zone tampon ou d'écran en vertu du présent Règlement ou qu'elle soit approuvée par le directeur des services d'aménagement.

Aires de loisirs et espaces non bâtis

506. Le propriétaire d'une collectivité de maisons usinées doit consacrer au moins huit pour cent (8 %) de la superficie brute du terrain aux terrains de jeux, parcs, terrains de sport, jeux et utilisations récréatives semblables pour l'usage et le plaisir des locataires. Les exigences en matière d'espaces non bâtis et d'installations de loisirs doivent être satisfaites sur place dans la collectivité.

507. Lorsqu'une seule aire de loisirs extérieure est proposée, elle doit être située au centre de la collectivité afin que chaque locataire puisse y accéder facilement.

508. Les emplacements, les zones tampons, les enceintes de stockage, les emprises de rues et de routes, les aires de stationnement ou d'autres aires requises pour les servitudes de services publics dans la zone qui sera aménagée ne doivent pas être considérés comme faisant partie des aires exigées pour les loisirs ou les espaces non bâtis.

509. De petits espaces non bâtis et de loisirs doivent être reliés au réseau interne de rues et de cheminements piétonniers de la collectivité de maisons usinées et ces espaces peuvent être aménagés dans un endroit commode et accessible ou plusieurs endroits de ce genre.

510. Les aires de loisirs exigées peuvent comprendre des collines à pente raide ou des cours d'eau naturels à condition que :

(1) l'aire de loisirs soit composée à au moins cinquante pour cent (50 %) de terrains de jeu de niveau ou ouverts dans un endroit commode auquel tous les locataires ont accès; et

(2) que toute colline ou que tout cours d'eau naturel inclus dans l'aire de loisirs soit laissé dans son état naturel ou dans son état amélioré autorisé et que les locataires puissent en bénéficier et y accéder à pied.

511. Aux fins du calcul et de la satisfaction des exigences en matière d'espaces non bâtis et de loisirs, toute aire de loisirs intérieure entièrement aménagée dans une collectivité de maisons usinées ou tout centre récréatif comptera pour le triple de sa superficie de plancher totale réelle. Toute installation de loisirs extérieure commune, comme une piscine, des courts de tennis, jeux de galets, jeux de boules sur pelouse, verts de putting, patios pour barbecue, etc., peut être comptée pour le double de sa superficie réelle, sous réserve de l'approbation du directeur des services d'aménagement.

512. Si les aires de loisirs extérieures ne sont pas laissées dans leur état naturel, elles doivent être paysagées au moyen de plantes indigènes pour faire de l'ombre, assurer l'intimité et embellir l'emplacement.

Enceintes de stockage

513. Au moins, une enceinte de stockage distincte doit être aménagée dans une collectivité de maisons usinées pour le rangement des bateaux, caravanes, véhicules de plaisance, motoneiges, véhicules motorisés non munis de licence ou autres gros articles ou pièces d'équipement appartenant aux locataires qu'il ne convient pas de ranger sur un emplacement.

514. L'enceinte de stockage doit offrir au moins 30 m^2 (322 pi^2) d'espace pour tous les trois logements.

515. L'enceinte de stockage doit être cachée de la vue du public au moyen d'une clôture ou d'un aménagement paysager.

516. Un écran paysager comprenant une clôture ou un mur solide de 2,5 m (8,202 pieds), peint uniformément et bien entretenu et ne servant pas pour la publicité ou l'affichage ni pour l'étalage d'avis, ou une haie compacte à feuillage persistant ayant au moins 2 m (6,562 pieds) de hauteur, maintenue en bon état en tout temps, doit être aménagé tout autour de l'enceinte de stockage. D'autres écrans naturels peuvent être utilisés sous réserve de l'approbation du directeur des services d'aménagement.

517. Seuls des bâtiments communaux appartenant au propriétaire de l'ensemble immobilier peuvent être construits dans l'enceinte de stockage.

518. Aucun espace non bâti ni enceinte de stockage extérieur ne sera utilisé pour la démolition ou le stockage d'épaves d'automobiles, de camions, de tracteurs, de machines, de bois, de débris inflammables et d'autres articles ou pièces d'équipement inutilisés qui peuvent avoir l'apparence de nuisances publiques ou de rebuts.

Zones tampons, écrans et clôtures périmétriques

519. Des zones tampons, des écrans et des clôtures périmétriques doivent être aménagés le long des autoroutes principales, des plans ou cours d'eau et des utilisations du sol industrielles, commerciales ou agricoles.

520. Les zones tampons et écrans, s'ils sont exigés, peuvent comprendre des clôtures, des talus, des murs, de la végétation naturelle, un aménagement paysager ou toute combinaison des éléments susmentionnés qui suffisent pour réduire le bruit, la lumière, les vibrations, les odeurs ou d'autres effets négatifs découlant des utilisations voisines incompatibles.

521. Lorsque le directeur des services d'aménagement les juge nécessaires, les zones tampons ne devront pas avoir une largeur supérieure à 8,0 mètres (26,25 pieds) le long d'une autoroute ou 4,5 mètres (14,8 pieds) ailleurs. La largeur exigée de la zone tampon peut être réduite ou éliminée par l'utilisation de talus, de murs, de clôtures ou d'écrans de végétation dense, ou une combinaison de ces éléments, sous réserve de l'approbation du directeur des services d'aménagement.

522. Les zones tampons exigées pour l'atténuation du bruit ou comme écran visuel ne doivent pas être incluses dans les superficies requises pour les espaces non bâtis et de loisirs.

523. Les zones tampons ne doivent pas servir d'enceintes de stockage, de routes, d'emplacements pour les logements ni de centres communautaires ou récréatifs.

524. Les zones tampons doivent être paysagées et peuvent être utilisées pour les cheminements piétonniers périmétriques, les clôtures, les services publics souterrains ou les enseignes, sous réserve de l'approbation du directeur des services d'aménagement.

525. Les zones tampons voisines des utilisations du sol agricoles doivent être conformes aux exigences des Landscape Buffer Specifications (spécifications pour les zones tampons paysagées) publiées par l'Agricultural Land Commission (commission des terrains agricoles).

526. Les zones tampons voisines d'importantes routes publiques doivent comprendre de la végétation qui permet de réduire le bruit ou d'obstruer la vue adéquatement.

Boîtes postales communautaires

527. Au besoin, l'emplacement et la construction des boîtes postales communautaires seront approuvés par l'autorité compétente.

528. L'emplacement d'une boîte postale communautaire doit comprendre une poubelle et un espace suffisant pour que deux (2) automobiles s'y arrêtent ou y stationnent.

Cheminements piétonniers et trottoirs

529. Lorsqu'il y a des espaces non bâtis ou récréatifs publics, des services de quartier ou des écoles publiques à proximité d'une collectivité de maisons usinées, un cheminement piétonnier en dur d'une largeur d'au moins 1,5 mètres (4,9 pieds) doit être aménagé pour faciliter l'accès à l'installation à partir de la collectivité de maisons usinées.

530. Des cheminements piétonniers devront être aménagés pour permettre l'accès direct aux centres récréatifs ou de services polyvalents si les routes ne sont pas directes.

Normes pour les maisons usinées, les fondations et l'installation

531. Les maisons usinées doivent être certifiées par l'Association canadienne de normalisation comme ayant été construites dans une usine certifiée comme ayant satisfait à la procédure d'approbation CSA A277-92. Les maisons modulaires doivent contenir une étiquette de maison modulaire de la CSA et les maisons mobiles doivent contenir une étiquette de maison mobile.

532. Les exigences relatives à l'installation et aux fondations pour les maisons usinées et les ajouts doivent répondre à la norme CAN/CSA Z240.10.1 ou au Code du bâtiment de la C.-B.

533. Les fondations pour les bâtiments annexes dépassant 10 m² (107,6 pi²) doivent répondre aux exigences du Code du bâtiment de la C.-B.

534. Les roues, boules d'attelage et autres organes de roulement doivent être enlevés dans les trente (30) jours qui suivent l'installation de la maison usinée.

Jupe et ventilation du vide sanitaire

535. La jupe doit être installée dans les trente (30) jours qui suivent l'installation d'une maison usinée et doit être conforme aux exigences établies dans la norme CSA Z240.10.1.

536. Au moins un panneau d'accès d'au moins 500 mm x 700 mm (20 po x 28 po) doit être aménagé dans la jupe aux fins des inspections périodiques et de l'entretien des services. Le panneau doit être situé à proximité des raccordements aux réseaux d'eau et d'égout.

537. La jupe doit être préfabriquée en usine ou avoir une qualité équivalente et doit être préfinie ou peinte de manière à s'harmoniser avec le style et la construction de la maison usinée.

538. Le vide sanitaire doit être ventilé toute l'année, conformément aux exigences de la norme CSA Z240.10.1. La ventilation du vide sanitaire doit être assurée par l'installation de persiennes grillagées ou de grilles offrant au moins 0,1 m² de ventilation libre pour chaque 50 m² (1 pi² pour chaque 500 pi²) de la superficie du plancher de la maison.

SECTION SIX - NORMES DE SERVICE ET DE SÉCURITÉ

Entrées et rues internes

601. L'accès routier à la collectivité de maisons usinées doit être approuvé et permis par l'autorité compétente avant l'émission d'un permis visant une collectivité de maisons usinées.

602. Toutes les collectivités de maisons usinées doivent avoir au moins un (1) accès primaire direct à une route publique existante, qui a été approuvé par le ministère des transports et routes et construit en conformité avec ses normes.

603. Un accès secondaire à partir d'une route publique doit être fourni pour permettre l'accès d'urgence à toute collectivité de maisons usinées comprenant plus de cinquante (50) logements. Le directeur des services d'aménagement décidera des caractéristiques à donner à l'accès secondaire (le cas échéant), en tenant compte de la topographie locale, de la faisabilité et de la praticabilité.

604. L'accès à tous les emplacements, enceintes de stockage, aires de loisirs et édifices de service, ainsi qu'à toute autre installation communautaire sera assuré par un réseau routier interne comprenant des routes collectrices ou secondaires.

605. L'entrée primaire et la voierie interne devront se conformer aux normes minimales suivantes concernant les largeurs des emprises et de la chaussée :

	Largeur de l'emprise (minimale)	Largeur de la chaussée (minimale)	Longueur de la route (maximale)
Entrée primaire		11 m	15 m
Routes collectrices internes	10 m	8,2 m	—
Routes d'accès internes			
à sens unique	10 m	4,3 m	250 m
à deux sens	10 m	6,7 m	250 m
ruelle	4 m	—	250 m
cul-de-sac	rayon de 14 m	rayon de 12,5 m	150 m
impasse	comme ci-dessus	comme ci-dessus	150 m

606. Les rues et routes doivent être adaptées à la topographie naturelle du terrain et doivent avoir des déclivités et intersections conformes aux normes saines d'ingénierie et de conception sûre. Les déclivités d'une route ou d'une voie ne doivent en aucun cas dépasser une moyenne de douze pour cent (12 %) sur cette route ou voie particulière.

607. Il faut assurer le bon écoulement de l'eau sur les routes et ruelles et leur bon entretien de manière à ce qu'elles ne soient en aucun temps recouvertes de poussière.

608. Une collectivité de maisons usinées qui est contiguë ou qui fait face à une zone où des bordures de trottoirs, des caniveaux et des canalisations d'évacuation des eaux pluviales sont exigés doit avoir des bordures de trottoir, caniveaux et canalisations d'évacuation des eaux pluviales installés le long de toutes les routes, lorsque cela est faisable.

Éclairage des rues

609. Il faut prévoir l'éclairage des rues dans toutes les collectivités proposées de maisons usinées situées dans une zone de service où un tel éclairage est exigé ou lorsque la collectivité proposée de maisons usinées comprend cinquante (50) logements ou plus.

610. Lorsque l'éclairage des rues est exigé ou proposé pour de nouvelles collectivités de maisons usinées, tous les appareils d'éclairage et les installations annexes doivent être installés et approuvés en conformité avec les exigences de l'inspecteur provincial d'appareils électriques et le raccordement à une source d'approvisionnement en électricité doit se faire en conformité avec les exigences de la BC Hydro and Power Authority (commission de l'énergie électrique et hydro-électrique de la Colombie-Britannique).

611. Les propriétaires ayant l'intention d'installer un éclairage ornemental des rues seront tenus de faire établir une zone spécifiée par l'intermédiaire du district régional, afin de voir à l'entretien et à la réparation futurs du réseau d'éclairage des rues.

612. Au besoin, un réseau d'éclairage adéquat des rues sera conçu par un ingénieur professionnel et installé et mis sous tension avant l'émission de tout permis d'occupation par le directeur des services d'aménagement.

613. Un réseau d'éclairage des rues sera installé et entretenu pour éclairer convenablement la portion fréquentée des routes, y compris toutes les intersections, le rayon de braquage des culs-de-sac et les endroits où une route interne change de direction de 30 degrés ou plus, et toute aire de stationnement hors rue pour les visiteurs.

Dénomination des routes et numérotage des logements

614. Il faut donner à toutes les rues internes des noms qui doivent être approuvés par le district régional et le propriétaire de la collectivité de maisons usinées doit installer des plaques de rue qui répondent aux normes du ministère des transports et autoroutes concernant les panneaux routiers.

615. Les logements individuels doivent être numérotés au moyen d'un système clair et logique de numérotage que les conducteurs de véhicules de secours peuvent voir et lire.

Stationnement

616. Le nombre de places de stationnement sur site par emplacement loué peut être réduit à une (1) si une (1) autre place de stationnement pour les locataires est prévue dans un terrain de stationnement communal.

617. Au moins une (1) place de stationnement pour cinq (5) logements doit être prévue pour les visiteurs.

618. Le stationnement sera interdit sur les routes principales, dans les culs-de-sac et dans les ruelles et sera permis sur un côté seulement des routes d'accès internes dans la collectivité de maisons usinées.

619. Les terrains de stationnement communaux peuvent être recouverts de gravier ou de pavés à emboîtement.

620. Les véhicules munis ou non d'un permis ne doivent pas être stationnés sur une route, dans une ruelle ou à tout autre endroit qui n'est pas désigné comme aire de stationnement pour les véhicules.

621. Des terrains de stationnement désignés avec des places pour les visiteurs, les locataires ou une combinaison de places pour visiteurs et locataires seront autorisés à condition :

(1) qu'ils soient situés à une distance comprise entre 3,5 mètres (11,5 pieds) et 30 mètres (98,43 pieds) de la résidence ou du bâtiment qu'ils sont destinés à servir; et

(2) que le périmètre du terrain de stationnement donnant sur n'importe quel emplacement soit masqué au moyen d'une haie à feuillage persistant ne dépassant pas une hauteur de 1,2 m (3,94 pieds).

Réseau d'adduction et de distribution d'eau

624. Le propriétaire d'une collectivité de maisons usinées doit aménager un réseau d'adduction et de distribution d'eau pour assurer une alimentation constante en eau sûre et potable, tel qu'approuvé par l'autorité compétente.

625. Le réseau proposé d'adduction et de distribution d'eau doit être conçu par un ingénieur professionnel, autorisé à pratiquer en Colombie-Britannique, et doit être installé en conformité avec les règlements et les exigences des autorités compétentes en vertu :

(1) de la *Health Act* (loi sur la santé) et de la *Water Utilities Act* (loi sur les services publics d'eau); ou

(2) de la *Health Act* et de la *Water Act* (loi sur l'eau) ou de la partie 25 de la *Municipal Act* (loi sur les municipalités) à l'intérieur d'un district d'amélioration; ou

(3) de la *Health Act* et de la *Municipal Act*, lorsqu'un district régional a un règlement administratif pertinent sur les conditions de tout prolongement de son réseau d'adduction et de distribution d'eau communautaire.

626. La conception d'un réseau d'adduction et de distribution d'eau communautaire doit être approuvée par l'autorité compétente avant qu'un permis visant une collectivité de maisons usinées soit délivré.

627. Le réseau d'adduction et de distribution d'eau communautaire doit être construit en conformité avec les plans approuvés et doit être certifié par un ingénieur professionnel. La construction, l'installation et la certification se feront aux frais du propriétaire.

628. Lorsqu'une collectivité de maisons usinées est située dans une zone établie du réseau public d'adduction et de distribution d'eau, le service devra avoir la capacité de livrer au moins 2 500 litres (550 gallons impériaux) d'eau potable par jour et par emplacement et de les distribuer à chaque logement.

629. Lorsqu'un réseau public d'adduction et de distribution d'eau est situé dans un district désigné pour la protection contre les incendies, il devra avoir une capacité d'au moins 1 818 litres (400 gallons impériaux) d'eau par minute sur une période continue d'au moins deux (2) heures et le réseau d'adduction d'eau doit comprendre des conduites principales ayant un diamètre d'au moins 150 mm (5,905 pouces).

630. Aucune partie en surface de toute structure ou installation utilisée pour fournir de l'eau au lotissement ne doit être située à moins de 8,0 mètres d'un emplacement loué ou d'une installation de loisirs/communautaire.

631. Une fois la construction terminée, le propriétaire du lotissement doit remettre aux autorités approbatrices les dessins du réseau fini d'adduction et de distribution d'eau, certifiant la qualité des ouvrages construits et signés et scellés par un ingénieur professionnel.

Réseau d'évacuation des eaux usées

634. Le propriétaire d'une collectivité de maisons usinées doit voir à l'évacuation de toutes les eaux usées et de toutes les matières de vidange produites à l'intérieur de la collectivité de maisons usinées, en faisant en sorte que toutes les eaux d'égout et les eaux usées soient évacuées dans un réseau d'égout communautaire en conformité avec la *Health Act* et la *Waste Management Act* et, s'il y a lieu, avec soit :

(1) la *Water Act* ou la *Municipal Act* lorsqu'un district d'amélioration a un règlement pertinent en vertu de la *Water Act*; ou

(2) la *Municipal Act*, lorsqu'un district régional a un règlement pertinent établissant les conditions de tout prolongement d'un réseau d'égout communautaire.

635. Le plan du réseau proposé d'évacuation des eaux usées doit être approuvé par le ou les ministères provinciaux appropriés compétents avant qu'un permis visant une collectivité de maisons usinées soit délivré.

636. Le réseau d'évacuation des eaux usées doit être construit en conformité avec le plan approuvé et doit être certifié par un ingénieur professionnel. La construction, l'installation et la certification doivent se faire aux frais du propriétaire.

637. Aucune partie de toute structure ou champ d'évacuation en surface aux fins de l'évacuation des eaux usées ne doit être située à moins de 8,0 mètres d'un logement ou d'une installation communautaire ou de loisirs.

638. Aucune partie de toute structure ou de tout champ d'évacuation souterrain ne doit être située en dessous d'une structure ou d'un bâtiment, d'une route, d'une aire de stationnement, d'un cheminement piétonnier ou d'un sentier de promenade à l'intérieur du lotissement.

639. Une fois la construction terminée, le propriétaire du lotissement doit remettre au directeur des services d'aménagement les dessins du réseau fini d'évacuation des eaux usées, dont la qualité des ouvrages construits aura été certifiée par un ingénieur professionnel.

Élimination des déchets solides

642. Le propriétaire d'une collectivité de maisons usinées doit prendre les dispositions nécessaires à l'enlèvement et à l'élimination des ordures ménagères à l'intérieur du lotissement, à la satisfaction de l'autorité approbatrice.

643. Lorsqu'un plan de gestion des déchets solides et(ou) un programme de recyclage approuvé est en place, le propriétaire doit se conformer aux plans et programmes locaux et aux règlements administratifs pertinents.

644. Des poubelles portables ou temporaires doivent être situées à des endroits facilement accessibles et doivent être entretenues à la satisfaction des autorités compétentes et du district régional.

645. Lorsque les conteneurs à ordures sont de nature permanente, ils doivent être masqués de la vue par une clôture solide de 1,8 mètre de hauteur et(ou) un aménagement paysager.

Drainage

646. Aucune personne ne doit aménager ou agrandir une collectivité de maisons usinées sur un emplacement s'il n'est pas bien drainé et si l'on y trouve de temps à autre des marres d'eau stagnante.

647. Le propriétaire d'une collectivité de maisons usinées doit aménager un réseau de drainage et d'évacuation conçu, et dont la construction a été approuvée, par un ingénieur professionnel. Ce réseau :

(1) peut comprendre un réseau de drainage en surface et(ou) de canalisations souterraines;

(2) doit recourir à des caniveaux et(ou) puisards pour recueillir les eaux et les évacuer des surfaces des routes, des aires de loisirs et des emplacements résidentiels; et

(3) doit amener les eaux à un puits sec ou à une installation d'évacuation.

Protection contre les incendies

648. Lorsqu'il est raisonnablement possible d'obtenir le débit nécessaire à la lutte contre le feu et l'entretien des installations connexes, alors le propriétaire d'une collectivité de maisons usinées doit installer des bornes-fontaines de manière à ce que tous les bâtiments et toutes les structures soient situés à 90 mètres ou moins de chaque borne-fontaine, la distance étant mesurée le long de la façade de terrain.

649. Les bornes-fontaines ne doivent pas être situées à plus de 180 mètres les unes des autres et doivent être installées en conformité avec les exigences de l'inspecteur de la prévention des incendies.

Autres services publics

650. Tous les services souterrains à faible distance de la surface doivent être conçus selon les exigences de l'autorité compétente et être approuvés par elle.

651. Réseau de distribution de gaz naturel :

(1) Si un réseau de distribution de gaz naturel est prévu pour le lotissement, il incombe au propriétaire de s'assurer qu'il est approuvé par l'inspecteur provincial du gaz ou son représentant.

(2) Il incombe au propriétaire du logement de s'assurer que l'approvisionnement en gaz naturel de son logement est approuvé par l'inspecteur provincial du gaz ou son représentant.

(3) Il incombe au propriétaire du logement de s'assurer que l'installation et l'entretien des appareils consommant des liquides ou des gaz comprimés inflammables, ainsi que le transport, la distribution et le stockage de ces carburants pour un logement individuel sont conformes aux normes et méthodes de sécurité approuvées de temps à autre par l'inspecteur provincial du gaz.

652. Réseau électrique :

(1) Il incombe au propriétaire de s'assurer que le réseau de distribution électrique est approuvé par l'inspecteur provincial de l'électricité.

653. Câbles souterrains :

(1) Tous les câbles, y compris les câbles électriques, téléphoniques et de télédistribution, doivent être installés sous terre.

654. Appareils utilisant des combustibles solides :

(1) Il incombe au propriétaire du logement d'obtenir l'approbation, par l'autorité approbatrice, d'appareils utilisant des combustibles solides dans les logements.

655. Liquides inflammables :

(1) Le stockage et l'évacuation des liquides inflammables doivent se faire en conformité avec les règlements en vertu de la *Fire Services Act* (loi sur les services d'incendie) ou la *Gas Act* (loi sur le gaz naturel), selon le cas.

656. Feux à ciel ouvert :

(1) Les feux à ciel ouvert à des fins récréatives ne doivent être permis que dans les structures spécialement conçues à cette fin et en conformité avec les règlements administratifs locaux en vigueur.

657. Électricité :

(1) Les câbles d'électricité seront enfouis sous terre pour toutes les collectivités de maisons usinées et seront installés et approuvés en conformité avec les exigences de l'autorité compétente.

Abrogation

658. Le *Regional District of North Okanagan Mobile Home Park Bylaw Nº 302, 1979*, (règlement nº 302 de 1979 du district régional de North Okanagan sur les parcs de maisons mobiles), tel que modifié, est par les présentes abrogé.

Ce Règlement s'appliquera aux zones électorales «B», «C», «D», «E» et «F» du district régional de North Okanagan, telles que définies dans les lettres patentes et les modifications desdites lettres patentes.

LU UNE PREMIÈRE FOIS ce _____ jour de _____ 19 ____.

LU UNE DEUXIÈME FOIS ce _____ jour de _____ 19 ____.

LU UNE TROISIÈME FOIS ce _____ jour de _____ 19 ____.

RÉEXAMINÉ ET FINALEMENT ADOPTÉ ce _____ jour de _____ 19 ___.

_____ _____

Président du Conseil Secrétaire

Je certifie par les présentes que ce qui précède est une copie conforme du Règlement administratif 1447 portant le nom de Règlement municipal nº 1447 de 1997 sur les collectivités de maisons usinées, tel que lu une troisième fois par le Conseil régional ce _____ jour de _____ 19 ___.

_____

Secrétaire

ANNEXE A

District régional de North Okanagan

9848, chemin Aberdeen Vernon (C.-B.) V1B 2K9

Demande de permis visant une collectivité de maisons usinées

Dossier nº _____

Date _____

Conformément au Règlement nº 1447 de 1997 du district régional de North Okanagan sur les collectivités de maisons usinées, je, le propriétaire ou agent du propriétaire du bien immobilier indiqué ci-dessous, soumets par la présente une demande de permis visant une collectivité de maisons usinées.

Nom du propriétaire du bien immobilier : _____
(propriétaire individuel, personne morale, etc.)

Adresse postale du propriétaire du bien immobilier : _____
(C.P., adresse, ville, code postal)

Numéros pour joindre le propriétaire du bien immobilier : _____
(téléphone à la maison, téléphone au travail, télécopieur, courrier électronique, etc.)

Consultant : _____
(Urbaniste, architecte, ingénieur, arpenteur ou concepteur)

Adresse postale du consultant : _____
(C.P., adresse, ville, code postal)

Numéros pour joindre le consultant : _____
(téléphone à la maison, téléphone au bureau, télécopieur, courrier électronique, etc.)

Travaux proposés : _____
(nouveau lotissement, agrandissement, modification, renouvellement)

Nombre d'emplacements : _____
(proposé, existant)

Description cadastrale de la propriété à aménager :

(lot, plan, section, etc.)

Adresse de voirie de la propriété à aménager :

(emplacement et nom de la route)

Zone électorale de la propriété à aménager :

(B, C, D, E, ou F)

J'accepte de présenter les documents suivants, énumérés ci-dessous, et toute information supplémentaire que pourrait exiger le district régional pour compléter cette demande.

1. Un plan d'implantation indiquant les bornes du terrain, soumis en double et établi par un arpenteur professionnel agréé et à une échelle suffisamment grande, montrant le nombre, le lieu, la désignation et les dimensions de tous les emplacements proposés des logements et des terrains de stationnement sur site, des zones tampons (le cas échéant), des cheminements piétonniers, des espaces non bâtis ouverts et des aires de loisirs, le centre communautaire/récréatif intérieur (le cas échéant), de l'enceinte de stockage des véhicules de plaisance, de la zone de collecte des déchets ou ordures, des aires de stationnement des visiteurs ainsi que des routes et autres voies de circulation.

2. Un plan (ou plusieurs plans) soumis en double à une échelle suffisamment grande, montrant

   a) une flèche indiquant le nord et la notation de toutes les échelles utilisées sur les cartes, plans ou dessins détaillés;

   b) la superficie et les dimensions métriques de la parcelle de terrain;

   c) la topographie existante du terrain avec équidistances d'un mètre ou moins dans toutes les zones de l'aménagement proposé et équidistances de deux à cinq mètres dans les zones de pentes raides;

   d) l'emplacement de tous les cours d'eau ou des bords d'eau à l'intérieur des limites et à proximité du terrain;

   e) les occupations du sol, routes, bâtiments, structures, services publics, emprises et services d'évacuation des eaux usées et d'adduction d'eau existants à l'intérieur des limites et à proximité du terrain;

   f) les arbres existants (le cas échéant) et les affleurements rocheux (le cas échéant), falaises ou autres caractéristiques naturelles et importantes à l'intérieur des limites et à proximité du terrain;

   g) l'emplacement et les détails des élévations de tous les travaux de terrassement, de nivellement, de déblai et de remblai nécessaires pour réaliser les nouveaux niveaux de sol pour les routes, les emplacements des logements, les zones paysagées, les installations de loisir ou le drainage;

   h) l'emplacement et les détails de tous les plans proposés d'aménagement paysager, ce qui comprend les buttes artificielles et zones tampons (le cas échéant), les arbres et arbustes,

les plantes couvre-sol, les détails hydrographiques, les cheminements piétonniers, les clôtures ou les murs de soutènement.

3. Des plans et devis détaillés des travaux de viabilisation, soumis en double et dressés et scellés par un ingénieur professionnel agréé, à une échelle suffisamment grande, montrant :

   a) l'emplacement et les détails de la source proposée d'eau, des installations de traitement ou de stockage de l'eau, des canalisations de distribution et des sorties d'eau ainsi que du système de protection contre les incendies, tel qu'exigé par le ministère de la santé et(ou) d'autres organismes ou autorités de protection contre les incendies;

   b) l'emplacement et les détails de tous les raccordements proposés aux égouts, aux canalisations d'égout et aux champs d'évacuation sous terre (le cas échéant), ou des autres stations d'épuration des eaux d'égout et méthodes d'évacuation privés exigés par les ministères provinciaux compétents.

   c) l'emplacement, les niveaux, les dimensions et les autres détails de toutes les routes d'accès, barrières d'entrée (le cas échéant), routes collectrices ou mineures internes et ruelles proposées;

   d) l'emplacement de tous les réseaux de drainage et d'évacuation des eaux pluviales des emplacements.

4. Une preuve de source d'eau potable et un réseau d'adduction et de distribution d'eau communautaire enregistré et approuvé.

5. Un permis d'évacuation des eaux d'égout du ministère de la santé ou du ministère de l'environnement de la C.-B., selon le cas.

6. Un permis d'accès à l'autoroute du ministère des transports et autoroutes, permettant l'accès à une route publique.

7. Un certificat de titre ne datant pas de plus de trente (30) jours.

8. Les clauses restrictives, privilèges, avis ou autres documents juridiques grevant la propriété.

J'accepte par les présentes de tenir le district régional de North Okanagan indemne et à couvert de toutes les demandes de règlement, dettes, jugements, coûts et dépenses de quelque genre que ce soit qui pourraient lui être imputés par suite de l'octroi de ce permis, s'il est délivré, et j'accepte aussi de me conformer aux conditions du permis et aux exigences de tous les règlements, statuts et ordres en vigueur dans le district régional de North Okanagan.

Nom du propriétaire ou de son agent (en caractères d'imprimerie S.V.P.) Date

Signature du propriétaire ou de son agent

RENVOIS AUX ORGANISMES

BC Hydro Commentaires : (aucune réponse dans les 30 jours est considéré comme une approbation)

_____ BC Tel

_____ BC Gas

_____ Câblodistribution

_____ District d'amélioration

_____ Ministère des transports et des autoroutes

_____ North Okanagan Health Unit

_____ Ministère de l'environnement

_____ Advisory Planning Commission

_____ Bureau de prévention des incendies

_____ *British Columbia Assessment Authority*

_____ *Ministry of Forests*

Signature Date

RÉSERVÉ À LA RÉGIE INTERNE

N° de rôle : N° de photo aérienne :

Examiné par :

DROITS

Droit de demande reçu par : Date : Reçu n° :

J'atteste par la présente que le présent document est une copie conforme de l'annexe A joint au Règlement n° 1447 de 1997 du district régional de North Okanagan sur les collectivités de maisons mobiles, et en faisant partie.

Secrétaire

ANNEXE B

District régional de North Okanagan

9848, chemin Aberdeen Vernon (C.-B.) V1B 2K9

Permis visant une collectivité de maisons usinées

Dossier nº _____

Accordé le (date) _____

Conformément au Règlement nº 1447 de 1997 du district régional de North Okanagan sur les collectivités de maisons usinées, un permis est par les présentes accordé pour :

_____

Type de permis (créer, modifier ou agrandir)

une collectivité de maisons usinées sur :

_____

Description cadastrale (terrain, plan, section, etc.)

_____

Adresse de l'emplacement (numéro de voirie et nom de la route)

Ce permis est émis sous réserve du respect du plan ci-joint et des conditions et(ou) requêtes suivantes :

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

J'accepte par les présentes de tenir le district régional de North Okanagan indemne et à couvert de toutes les demandes de règlement, dettes, jugements, coûts et dépenses de quelque genre que ce soit qui pourraient lui être imputés par suite de la délivrance de ce permis. En plus, j'accepte de me conformer à toutes les exigences des statuts et règlements administratifs en vigueur dans le district régional de North Okanagan.

Nom du demandeur (en caractères d'imprimerie S.V.P.) *Signature du demandeur*

J'atteste par les présentes que ce document est une copie conforme de l'annexe B joint au Règlement nº 1447 de 1997 du district régional de North Okanagan sur les collectivités de maisons usinées, et en faisant partie.

_____

Secrétaire